



Comune di Cesena



Comune di Montiano

# PIANO INTERCOMUNALE CESENA - MONTIANO

## COMUNE DI CESENA

**Enzo Lattuca** Sindaco  
**Cristina Mazzoni** Assessore all'urbanistica e rigenerazione urbana

## COMUNE DI MONTIANO

**Fabio Molari** Sindaco  
**Mauro Ruscelli** Assessore alla gestione del territorio e valorizzazione del patrimonio pubblico

## Osservazioni da 1 a 100

## SCHEDE OSSERVAZIONI

### UFFICIO DI PIANO

#### *Settore Governo del Territorio*

**Arch. Emanuela Antoniaci** Dirigente e coordinatrice  
**Arch. Otello Brighi Arch. Pierluigi Rossi** Progettisti  
**Geol. Barbara Calisesi** Responsabile cartografia  
**Geom. Mattia Brighi Geom. Leonardo Pirini Geom. Barbara Santarelli** Collaboratori cartografia  
**Ing. Paola Sabbatini Ing. Simona Saporetti** Attuazione previgente strumento urbanistico

#### *Consulenti*

**Arch. Filippo Boschi** Paesaggio **Avv. Federico Gualandi** Aspetti giuridici  
**Prof. Arch. Stefano Stanghellini** Sostenibilità economica **Arch. Sandra Vecchietti** Sostenibilità ambientale  
**Arch. Elena Farné** Garante della partecipazione **Cantieri Animati** Percorso partecipativo

#### *Coordinamento scientifico e metodologico*

**Arch. Filippo Boschi** Costruzione della città pubblica, il territorio rurale e i luoghi della produzione  
**Arch. Sandra Vecchietti** Rigenerazione urbana, valutazione del beneficio pubblico e i luoghi dell'abitare

PIANO  
URBANISTICO  
GENERALE

PUG  
2021

	ASSUNZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Cesena	Del. C.C. n.76 - 23/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -
Montiano	Del. C.C. n.25 - 24/09/2021	Del. C.C. n. -	Del. C.C. n. -



# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

1

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/163052 data: 15-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Calabria 888

Identificato al Catasto: Foglio: 115 Part: 266

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale isolato in Territorio rurale

## Valutazione

Trattandosi di lotto sparso non è accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T6

## Elaborati modificati

Nessuno

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

2

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/163082 data: 15-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Roversano n.679

Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 2548 - Foglio: 147 Part: 258

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto residenziale isolato in Territorio rurale

## Valutazione

Lotto sparso in Territorio rurale

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T6

## Elaborati modificati

Nessuno

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

3

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/164721 data: 17-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via bel bacio

Identificato al Catasto: Foglio: 105 Part: 316

## Oggetto osservazione

Normativa Attività Produttive extra agricole in territorio rurale, Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di trasformare un edificio dismesso già adibito ad allevamento avicolo in sede di attività di servizio alle imprese.

## Valutazione

Trattandosi di allevamento avicolo dismesso, gli interventi su questo tipo di fabbricati sono regolati all'art. 7.5.4 comma 5 che stabilisce che: "nel caso di attività dismesse, le regole e le quantità edificatorie derivanti dalla demolizione degli edifici sono definite all'art. 4.2.5 utilizzando il modello di calcolo riportato nella Tabella 3 relativo agli interventi di riqualificazione paesaggistica nel territorio rurale."

Sono inoltre ammessi anche gli interventi di recupero ad altri usi, oltre che alle funzioni agricole, secondo quanto previsto dall'art. 7.6.5, , fino a una ST massima di 200 mq e a condizione che sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero che l'edificio sia localizzato a una distanza a non superiore a 500 m da centro abitato (come definito dal codice della strada) e abbia accesso da strada comunale o di livello superiore.

L'osservazione riguarda un caso specifico e non chiede di modificare dispositivi normativi specifici, ma quale dispositivo applicare. Alla luce di queste valutazioni, l'osservazione è da ritenersi non pertinente.

## Esito

Non Pertinente

**Codice criterio**

NP

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

4

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/169118 data: 25-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Roversano 755

Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 180

## Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

## Sintesi della richiesta

Segnala frana bonificata in via Roversano.

## Valutazione

Segnalazione priva di richiesta. Gli elementi di dissesto sono peraltro di competenza di altre autorità/ atti di Pianificazione: PTCP, PAI-PRGA. Non pertinente.

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

5

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/169148 data: 25-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: CORSO GASTONE SOZZI 16-18-20-22

Identificato al Catasto: Foglio: 126 Part: 51

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Chiede l'eliminazione della previsione di porticato in edificio in corso Sozzi 16-22

## Valutazione

L'edificio esistente non è porticato e si ritiene che la previsione sia superata. Accolta

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola T 3.1 Categorie di intervento nei C.S.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

6

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/169172 data: 25-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Assano 1791

Identificato al Catasto: Foglio: 112 Part: 131

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento di Tessuto produttivo esistente, zonizzato nel PRG 2000, all'interno del TU.

## Valutazione

Attività produttiva esistente già zonizzata nel PRG 2000. Essendo contigua a tessuto residenziale adiacente al TU è accoglibile la ridefinizione del tessuto e la estensione del TU lungo la Via Assano. Vedi anche oss. 141.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T5

## Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

7

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/169606 data: 26-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Marinelli, 36

Identificato al Catasto: Foglio: 124 Part: 807

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Chiede la modifica della Tavola di Categorie di intervento per fabbricato in Via Marinelli 36 mantenendo le ali laterali del cortile ora individuate come superfetazioni e assoggettarle a ristrutturazione edilizia.

## Valutazione

Si tratta di corpi regolarmente realizzati all'inizio del '900.  
Accoglibile

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola T 3.1 categorie di intervento nei C.S.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

8

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/172807 data: 02-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: vicolo Sant'Agà n. 200

Identificato al Catasto: Foglio: 101 Part: 1688

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

L'art. 7.7.1 delle Norme, prevede che per gli edifici localizzati in fascia di rispetto stradale, si possa procedere ad una demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione sia effettuata immediatamente fuori dall'area di rispetto.

Con riferimento a tale disposizione normativa, l'osservazione chiede "di applicare la norma in maniera elastica e tollerante in modo da consentire di individuare all'interno della proprietà un luogo consono all'abitare, considerato che oggetto dell'osservazione è un edificio di civile abitazione esistente.

## Valutazione

L'applicazione ed interpretazione della norma è rimandata alla fase di formazione dei titoli edilizi e non alla normativa del PUG. Tenuto conto di ciò, si rammenta che per le civili abitazioni esistenti e legittime in territorio rurale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7.6.2. delle Norme del PUG. Tali interventi, in conformità con le disposizioni della L.R. 24/2017, prevedono la possibilità di recuperare ai fini residenziali gli edifici abitativi esistenti, essendo esclusa la costituzione di nuovi insediamenti residenziali se non per le esigenze delle aziende agricole insediate, e anche in questo caso viene privilegiato il recupero degli edifici esistenti ancor prima della nuova realizzazione.

Tale disposizione è pertanto finalizzata ad escludere significative trasformazioni del territorio rurale per interventi che esulino dalle esigenze di ammodernamento delle attività agricole insediate. Per tale motivo in ogni caso di recupero degli edifici esistenti non più connessi con le attività agricole, viene ammessa anche la demolizione e ricostruzione, ma esclusivamente in prossimità dell'esistente (nella sua corte o nell'immediatezza di essa) e solo in caso di vincoli di inedificabilità, è stata ammessa la possibilità di spostamento all'immediato limite delle fasce di rispetto, al fine di consentire comunque l'intervento di ricostruzione, senza che possa localizzarsi in altra area del tutto estranea al luogo di origine, configurandosi di conseguenza come nuovo insediamento.

Una eventuale ulteriore presenza di impedimenti alla realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione potrà essere considerata in sede di valutazione del titolo abilitativo. Alla luce di quanto sopra esposto l'osservazione si ritiene non accoglibile.

**Esito**

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

9

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/173730 data: 03-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA FERRUCCIO PARRI

Identificato al Catasto: Foglio: 94 Part: 122

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede il ripristino della distanza minima dai confini di proprietà di 5 m, prevista dal Piano Particolareggiato scaduto dell'area artigianale di Torre del Moro, in base al quale è stato costruito il fabbricato produttivo esistente, invece dei 7 m previsti dal PUG.

## Valutazione

La distanza minima di 7 m dai confini di proprietà e dalle strade, prevista all'art. 5.3.5. per le nuove costruzioni di edifici a prevalente funzione c produttiva, in continuità con la previgente disciplina del PRG, è finalizzata al miglioramento della qualità urbana. E' sempre applicabile la disciplina prevista dall'art. 10 della L.R. 24/2017, la quale stabilisce che per gli interventi di riuso e rigenerazione degli edifici esistenti, come quello in oggetto, è ammessa la demolizione e ricostruzione nell'area di sedime già consolidata, mantenendo pertanto i 5 m già legittimati con il P.P. del fabbricato produttivo esistente, fermo restando il rispetto del C.C. e del D.M. 1444/1968. Per le motivazioni sopra riportate l'osservazione non è accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

10

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/175186 data: 07-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via gallo

Identificato al Catasto: Foglio: 243 Part: 544

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di integrare la tabella di cui all'art. 7.4.2 inserendo fra le funzioni ammesse negli interventi di recupero in zona agricola anche la funzione a "locali di deposito" e la funzione di laboratorio artigianale" limitando quest'ultima al criterio dimensionale.

## Valutazione

Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole nel territorio rurale, che sono molto presenti sul territorio dei comuni di Cesena e Montiano, in considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con le attività agricole, al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni non risultino rispondenti alle esigenze delle aziende agricole insediate. In conformità con l'art. 36 della L.R. 24/2017, il recupero è ammesso per gli edifici per i quali sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5 e contestualmente sono state ampliate le casistiche di recupero a funzioni differenti per il patrimonio edilizio esistente di cui alla tabella dell'art. 7.4.2.

Nel merito dell'inserimento delle funzioni indicate dall'osservazione si rileva che la funzione "laboratorio artigianale" è stata inserita limitatamente all'artigianato di servizio, ritenuto che tali attività abbiano modesti impatti sull'ambiente e il paesaggio. Non è stata invece inserita la dicitura "locali di deposito" poiché non fa riferimento ad alcuna attività specifica e non è riconducibile alle funzioni indicate dal PUG. L'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.4.2 e inserito art. 7.6.5.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

11

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/175419 data: 07-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: avola

Identificato al Catasto: Foglio: 250 Part: 2069

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di integrare la tabella di cui all'art. 7.4.2 inserendo fra le funzioni ammesse negli interventi di recupero in zona agricola anche la funzione a "locali di deposito" e la funzione "laboratorio artigianale", condizionando quest'ultima al rispetto di limiti dimensionali

## Valutazione

Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole nel territorio rurale, che sono molto presenti sul territorio dei comuni di Cesena e Montiano, in considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con le attività agricole, al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino non rispondenti alle esigenze delle aziende agricole insediate. In conformità con l'art. 36 della L.R. 24/2017, il recupero è ammesso per gli edifici per i quali sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5 e contestualmente sono state ampliate le casistiche di recupero a funzioni differenti per il patrimonio edilizio esistente di cui alla tabella dell'art. 7.4.2.

Nel merito dell'inserimento delle funzioni indicate dall'osservazione si rileva che la funzione "laboratorio artigianale" è stata inserita limitatamente all'artigianato di servizio, ritenuto che tali attività abbiano modesti impatti sull'ambiente e il paesaggio. Non è stata invece inserita la dicitura "locali di deposito" poiché non fa riferimento ad alcuna attività specifica e non è riconducibile alle funzioni indicate dal PUG. L'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.4.2 e introdotto art. 7.6.5.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

12

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/176945 data: 10-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via cerchia di sant'egidio, 3000

Identificato al Catasto: Foglio: 99 Part: 1555

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di mantenimento di tessuto residenziale a bassa densità

## Valutazione

Nella tavola della trasformabilità del PUG assunto il tessuto in cui è collocato l'immobile è a media densità e non a bassa e comunque consente la realizzazione di quanto richiesto. L'individuazione dei tessuti fa riferimento alle caratteristiche prevalenti della parte di città presa in considerazione e si ritiene non coerente la eccessiva parcellizzazione .

NON ACCOGLIBILE

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T4

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

13

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178012 data: 13-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Calcinaro n. 2075

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 47

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo. Vedi anche oss.ni 17,21,22,27,36,38,39,47,67,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

14

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/153511 data: 28-10-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via San Mauro 310-314

Identificato al Catasto: Foglio: 123 Part: 1106 - Foglio: 123 Part: 1711

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Rettifica di confine di Tessuto Identitario per allineamento proprietà

## Valutazione

Si tratta della ripermetrazione di tessuto tenendo conto della delimitazione del lotto di pertinenza dell'immobile esistente . ACCOGLIBILE

## Esito

Accolta

## Codice criterio

RE1

## Elaborati modificati

Tavola Trasformazioni T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

15

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178690 data: 14-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA ROMERO

Identificato al Catasto: Foglio: 102 Part: 763,772,767

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di aumentare l'altezza massima del tessuto a bassa densità da 6,70 m a 7,50, al fine di favorire la possibilità di realizzazione di piani seminterrati assestati al di fuori delle falde acquifere.

## Valutazione

Le altezze massime per i differenti tessuti sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano. Ritenuto auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, si ritiene di poter modificare la norma aumentando il limite dell'altezza massima per gli edifici abitativi nei tessuti di bassa densità, portandola a 7,50 m.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene accoglibile

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T1

**Elaborati modificati**

NORME - art. 5.3.1 c. 1 - art. 5.8.3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

16

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/159487 data: 09-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Chiesa di Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 144 Part: 185 - Foglio: 144 Part: 71

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Propone di mettere a disposizione un terreno, esterno al T.U. di Tipano, per la sottoscrizione di un accordo con l'amministrazione che preveda una quota di edificabilità (senza specificarne gli usi) e la realizzazione di aree pubbliche (viabilità, parcheggio e verde) e sottoservizi.

## Valutazione

Il PUG non può disciplinare proposte di accordo per aree di espansione al di fuori dal territorio urbanizzato. Per l'area individuata dall'osservazione compresa in territorio rurale di pianura, si applica la disciplina del titolo I delle Norme (che non prevede nuove espansioni per usi non legati alle attività agricole). L'osservazione è non pertinente.

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

## Elaborati modificati

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

17

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178933 data: 14-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro n. 2071

Identificato al Catasto: Foglio: fg. 64 Part: map. 749, 743, 751, 755, 756

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo. Vedi anche oss.ni 13,21,22,27,36,38,39,47,67,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

18

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179273 data: 15-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: variante normativa

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Con riferimento all'art. 7.6.4 Edifici con funzione di servizio e produttiva agricola, ed in particolare agli edifici con funzione di servizio agricola non più funzionali ad aziende agricole, chiede che l'altezza massima dell'edificio, nei casi di demolizione e ricostruzione, sia portata a 4,50 m invece dei previsti 3.30 m, al fine di poter ricoverare mezzi agricoli "che abbiano sagoma stradale"

## Valutazione

Va premesso che la L.R. 24/2017 all'art. 36 c. 5 lett. c) vieta il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori.

Al fine di recuperare edifici non più connessi ad aziende agricole in attività, ma che comunque rimangono destinati ad attività non principali di ordinaria coltivazione e sistemazione dei terreni, svolte da soggetti non imprenditori agricoli, si ritiene ammissibile aumentare l'altezza dei fabbricati, ricostruiti a parità di ST a seguito di demolizione dell'esistente, portandola a 4,50 m, misura che risulta congrua e sufficiente al ricovero dei mezzi per le complementari attività di gestione di piccoli fondi.

L'osservazione è accoglibile.

## Esito

Accolta

**Codice criterio**

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.6.4.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

19

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/171038 data: 30-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Passo Corelli 384

Identificato al Catasto: Foglio: 76 Part: 1451 - Foglio: 76 Part: 150 - Foglio: 76 Part: 61

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Si tratta della richiesta di riduzione del tessuto residenziale a Case Gentili

## Valutazione

Si tratta di una porzione di terreno retrostante edifici e lotti residenziali di altre proprietà non interessate all'ampliamento. Parzialmente accolta eliminando il tessuto residenziale dalla particella 61 e riproiettando il TU

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Modifica Tavola Trasformazione T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

20

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/171371 data: 30-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Campolongo, 459

Identificato al Catasto: Foglio: 75 Part: 111 - Foglio: 75 Part: 25 - Foglio: 75 Part: 255

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Con riferimento ad un parere, formulato in data 18/06/2018 dal Servizio tecnico per lo sportello unico, in merito alla possibilità di spostamento di una abitazione esistente in fascia di rispetto stradale (SS secante) nel raggio di 500 m dall'esistente in conformità al PRG 2000, chiede se il PUG conservi tale previsione relativa allo spostamento degli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale.

## Valutazione

Il PUG è lo strumento urbanistico generale e non può disciplinare il singolo caso, ma dare disposizioni generali. Non essendo questa la sede per l'espressione di un parere sulla applicabilità della norma, la risposta è demandata al servizio tecnico per l'edilizia.

L'osservazione risulta non pertinente.

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

21

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179587 data: 15-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro n. 2143

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 557

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro . Vedi anche oss.ni 13,17,22,27,36,38,39,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accolta la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

22

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179599 data: 15-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro n. 2117

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 555, 556, 558, 512

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale.. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro. Vedi anche oss.ni 17,21,22,27,36,38,39,47,67,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accolta la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

23

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/163889 data: 16-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SANT'AGA' 560

Identificato al Catasto: Foglio: 83 Part: 2263 - Foglio: 83 Part: 34

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Chiede la possibilità di prevedere, su area sita in territorio rurale periurbano in prossimità dell'abitazione, la realizzazione di una struttura di "appoggio temporaneo" per operatori del nuovo ospedale, che per i parenti dei pazienti, dotata di parcheggi. il resto del terreno sarebbe ceduto per le necessità dell'ospedale.

## Valutazione

L'intervento proposto non è conforme alla disciplina del territorio rurale, secondo la quale le uniche costruzioni ammesse sono quelle finalizzate alla produzione agricola.  
L'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

TR2

## Elaborati modificati

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

24

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179645 data: 15-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA S. MAURO n. 3640

Identificato al Catasto: Foglio: 120 Part: 652

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di inserire all'art 7.4.2 comma 2 " la funzione abitativa " fra quelle già citate , ammesse per il riuso di edifici ad originaria funzione non abitativa, qualora vengano rispettate le seguenti condizioni: - Sup. Totale max 200 mq - distanza max 250 ml dal territorio urbanizzato, allo scopo di favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente.

## Valutazione

In conformità con i principi espressi dall'art. 36 della L.R. 24/2017, il PUG, per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, non connessi con l'esercizio dell'attività agricola, ammette il recupero a funzioni di servizio alla residenza oppure a funzioni di ricovero mezzi per il mantenimento del fondo. All'art. 7.6.3 delle norme è previsto inoltre il recupero a residenza degli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa a seguito di realizzazione di una nuova abitazione rurale.

Infine, la casistica di funzioni ammesse nel recupero degli edifici, non abitativi non connessi con le attività agricole, verrà ampliata con la modifica dell'art. 7.4.2 e l'introduzione dell'art. 7.6.5.

Tutto ciò premesso e valutato che il recupero ad abitazione di edifici che non lo siano stati in origine comporta un'ulteriore dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, con conseguente aggravio dei costi di mantenimento e realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle abitazioni, si ritiene di non inserire tale possibilità di intervento nel dispositivo normativo.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate l'osservazione non è accolta.

## Esito

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

25

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/165157 data: 18-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Niccolò Macchiavelli

Identificato al Catasto: Foglio: 97 Part: 1212

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

L'osservazione chiede che venga individuata nella cartografia del PUG un'area da destinare agli spettacoli viaggianti.

## Valutazione

Con Del .106 del 22.12.2021 il Consiglio Comunale ha già individuato aree per l'utilizzo indicato, comprese fra le aree per dotazioni pubbliche e di pubblico interesse.

Nella cartografia del PUG viene inserita la simbologia, come peraltro indicato nella delibera richiamata

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

RE2

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

26

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179702 data: 15-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Roversano, 755

Identificato al Catasto: Foglio: 147 Part: 180

## Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

## Sintesi della richiesta

Segnala frana bonificata in via Roversano, 755.

## Valutazione

Segnalazione priva di richiesta. Gli elementi di dissesto sono peraltro di competenza di altre autorità/ atti di Pianificazione: PTCP, PAI-PRGA. Non pertinente. Identica oss. 4.

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

27

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/179864 data: 16-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Assano, 587

Identificato al Catasto: Foglio: 113 Part: 168

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Assano (cinema) ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo. Vedi anche oss.ni 13,17,22,36,38,39,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

28

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/175291 data: 07-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Bosconi

Identificato al Catasto: Foglio: 82 Part: 159 - Foglio: 82 Part: 342

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

L'osservazione richiede l'inserimento di aree da destinare alla espansione residenziale, indicate nel PRG vigente come PEEP di S.Egidio

## Valutazione

La LR 24/2017 non consente l'inserimento di nuove previsioni edificatorie al di fuori del Territorio urbanizzato. L'area di che trattasi non ha le caratteristiche individuate dall'art 32 della norma per l'inserimento nella perimetrazione del TU. Di conseguenza l'osservazione non è accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA1

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

29

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/175401 data: 07-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Silvia, 418

Identificato al Catasto: Foglio: 158 Part: 37

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Segnala l'avvenuta demolizione prima dell'assunzione del Piano dell'edificio in via Silvia 418 zona Lizzano, proposto in vincolo col n° 1168

## Valutazione

Verificato, si prende atto e si procede alla eliminazione della proposta di vincolo.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

RE1

## Elaborati modificati

Tavola trasformabilità T 1.2 Elenco edifici vincolati in Territorio rurale e eliminazione scheda vincolo 1168

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

30

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180327 data: 16-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via dell'Industria (già via Almerici)

Identificato al Catasto: Foglio: 42 catasto terreni di Cesena Part: 511

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di tessuto produttivo all'interno dello svincolo A 14-E45 di Cesena Nord

## Valutazione

Area di modeste dimensioni tutta in fascia di rispetto stradale in Territorio rurale di pianura. Non accoglibile; eventuali esigenze dell'attività produttiva potranno affrontarsi con il ricorso all'art. 53 della LR 24/17

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

TR2

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

31

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/176155 data: 09-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Serraglio 15

Identificato al Catasto: Foglio: 126 Part: 2052

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Chiede modifica classificazione a superfetazione di corpo edilizio in via Serraglio, 15

## Valutazione

Negli elaborati di piano riguardanti il centro storico le superfetazioni sono state denominate "superfetazioni spazi aperti" con l'intento di rinviare alla verifica dei titoli edilizi la loro effettivamente classificazione definendo la possibilità di mantenimento o meno ( artt.5.5.1 e 5.6.4).  
Allo stato non si è in possesso di elementi tali da consentire l'eliminazione di tale previsione. Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

RE2

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

32

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181159 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Ciano 175

Identificato al Catasto: Foglio: 5 Part: 214

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Richiesta di rimozione vincolo storico culturale su edificio rurale in via Ciano a Montiano; scheda 5.8

## Valutazione

Constatato il precario stato di conservazione e valutata la criticità del contesto insediativo l'osservazione è accoglibile .

## Esito

Accolta

## Codice criterio

VUR3

## Elaborati modificati

Tavola trasformabilità T 1.3 Elenco edifici vincolati in Territorio rurale e eliminazione scheda vincolo 5.8 Montiano

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

33

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181191 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Uberti 107

Identificato al Catasto: Foglio: 124 Part: 76

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Richiesta:

- 1) di ripermetrazione di Unità Edilizia in Via Uberti 107;
- 2) eliminazione di superfetazione sul corpo ubicato nel cortile;
- 3) particolare prescrizione per il ripristino in materiale leggero del collegamento

## Valutazione

- 1) In effetti l'unità edilizia ha accesso unicamente da via Uberti per cui si accoglie la ripermetrazione dell'Unità edilizia di intervento;
- 2) la parte segnalate come superfetazione del cortile è effettivamente tale, non accolta;
- 3) i materiali utilizzabili potranno essere verificati in sede progettuale.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

RE1

**Elaborati modificati**

Tavola Categorie di intervento nei CS T 3.1

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

34

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181473 data: 18-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA DEL MONTE 1391

Identificato al Catasto: Foglio: 167 Part: 579

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di inserire la possibilità di modificare l'uso di una porzione di un edificio costruito come deposito attrezzi agricoli, attualmente destinato ad uffici, trasformandolo in abitazione monofamiliare.

## Valutazione

In conformità con i principi espressi dall'art. 36 della L.R. 24/2017, il PUG, per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa e non connessi con l'esercizio dell'attività agricola, ammette la possibilità di modificare l'uso in atto con quelle previste all'art. 7.4.2. Si ritiene di poter ampliare tali funzioni con l'introduzione dell'art. 7.6.5. Tra le funzioni ammesse non è comunque presente l'uso abitativo. Infatti si è valutato che il recupero ad abitazione di edifici che non lo siano stati in origine, comporta un'ulteriore dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, con conseguente aggravio dei costi di mantenimento e realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle abitazioni. Si ritiene pertanto di non inserire tale possibilità di intervento nel dispositivo normativo.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

35

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182388 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: MONTIANO

Indirizzo: via Casarolo 460

Identificato al Catasto: Foglio: 4 Part: 423 sub.1

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Richiesta rimozione vincolo edificio rurale di cui alla scheda 4.6 a Montiano. Vedi anche oss. 351 (doppia)

## Valutazione

L'edificio presenta significativi elementi di degrado che non consentono interventi conservativi. Accoglibile

## Esito

Accolta

## Codice criterio

VUR3

## Elaborati modificati

Eliminazione scheda edificio 4.6 Montiano

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

36

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182404 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: calcinaro 2113

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 556,557,558

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro . Vedi anche oss.ni 13,17,21,22,27,38,39,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

37

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182414 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via dismano 330

Identificato al Catasto: Foglio: 107 Part: 1127

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Con riferimento ad uno specifico immobile non più funzionale ad azienda agricola, chiede di chiarire che per edifici con originaria funzione abitativa debba intendersi anche edifici con funzione abitativa e servizi agricoli e, l'insediamento della funzione d1 (studio professionale per attività di fisioterapia) di cui all'art. 7.4.2 possa applicarsi anche alla superficie ora a servizi agricoli.

## Valutazione

L'art. 7.6.1 delle Norme del PUG specifica che le destinazioni d'uso negli edifici esistenti sono stabilite (dall'art. 7.4.2) sulla base della "tipologia edilizia". Pertanto, se come pare di capire dalla descrizione dell'immobile oggetto dell'osservazione, si tratta di un edificio di tipologia abitativa, data anche la prevalenza di tale funzione sulla restante parte a servizi agricoli, a questo edificio vanno applicate le disposizioni di cui all'art. 7.6.2 (edifici con funzione abitativa) della parte 7.6 (Interventi non connessi all'azienda agricola). L'art. 7.6.2 prevede che le funzioni insediabili negli edifici con funzione abitativa siano quelle dell'art. 7.4.2.

Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole nel territorio rurale, in conformità con l'art. 36 della L.R. 24/2017, si è ritenuto possibile ampliare le funzioni insediabili in tali edifici, a fronte della verifica circa l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5, cui va fatto riferimento anche per l'insediamento della funzione d1 nell'edificio oggetto di osservazione: va pertanto verificato che sia realizzato da almeno 10 anni, posto a non più di 500 da centro abitato (come definito dal codice della strada) e abbia accesso da strada comunale o di livello superiore.

L'intervento riportato nell'osservazione risulta già ammissibile senza alcuna modifica o specifica delle

Norme, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Esito**

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

38

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182675 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CALCINARO 2113

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 556 SUB 16

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro . Vedi anche oss.ni 13,17,22,27,36,39,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

39

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182905 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA EMILIA LEVANTE 2619

Identificato al Catasto: Foglio: 91 Part: 45 - Foglio: 91 Part: 46

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Emilia a Diegaro (cantina sociale) ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo. Vedi anche oss.ni 13,17,22,27,36,38,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

40

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182959 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA MONTEFIORE, 777

Identificato al Catasto: Foglio: 111 Part: 116

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto residenziale da bassa densità a media densità in loc. Sant'Egidio

## Valutazione

La individuazione dei tessuti urbani è stata definita con riferimento alle caratteristiche prevalenti delle parti di città interessate ; il cambio del tipo di tessuto residenziale contrasterebbe col tessuto circostante e determinerebbe un'isola più densa rispetto al contesto. Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T4

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

41

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183280 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA  
Indirizzo: via raggi della torre 2250  
Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede che venga data la possibilità di creare il secondo alloggio, anche riconvertendo ai fini abitativi i servizi agricoli presenti nell'edificio stesso, non solo come servizi all'abitazione ma anche come ambienti principali, per le abitazioni che non siano più funzionali ad aziende agricole.

## Valutazione

L'art. 7.6.1 delle Norme del PUG specifica che le destinazioni d'uso negli edifici esistenti sono stabilite (dall'art. 7.4.2) sulla base della "tipologia edilizia". Pertanto, se come pare di capire dalla osservazione, si tratta di un edificio non più funzionale ad azienda agricola, di tipologia abitativa, con presenza di alcuni locali destinati a servizi agricoli al suo interno, a questo edificio vanno applicate le disposizioni di cui all'art. 7.6.2 (edifici con funzione abitativa) con le funzioni insediabili individuate nell'art. 7.4.2, tra cui anche anche la funzione a1 "abitazioni e bed and breakfast", anche per recupero dei locali interni destinati originariamente a servizi agricoli. Non essendo ulteriormente specificato, tale casistica comprende la possibilità di recuperare i locali, non solo come servizio all'abitazione, ma anche a vani utili, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e degli eventuali adeguamenti alle normative in materia di contenimento energetico dei fabbricati e normativa antisismica.

Infine il numero massimo degli alloggi in cui è frazionabile un edificio abitativo è indicato nel medesimo art. 7.6.2 ed è pari a 2, pertanto quanto richiesto con l'osservazione risulta già ammissibile (fatte salve le necessarie verifiche di dettaglio e relative ad eventuali vincoli evidenziati) dalle Norme del PUG, artt. 7.4.2. e 7.6.2.

Alla luce di quanto appena enunciato l'osservazione non è accoglibile in quanto le norme prevedono già quanto richiesto.

**Esito**

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

42

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183334 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Violone di Gattolino, 281

Identificato al Catasto: Foglio: 62 Part: 192

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

richiesta di cambio tessuto da produttivo a residenziale

## Valutazione

l'area oggetto della osservazione è attigua alla centrale del latte a Martorano e ne costituisce parte del fronte strada. Il tessuto di gran lunga prevalente è quello produttivo e non appare corretto frammentarlo. La norma corrispondente - Art.5.9.1 - consente sugli edifici residenziali esistenti il mantenimento della destinazione legittimamente autorizzata interventi di manutenzione qualitativa anche mediante demolizione e ricostruzione.

NON ACCOGLIBILE

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T4

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

43

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183350 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Cristoforo 511

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 1136 - Foglio: 93 Part: 6

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale a media densità lungo la via S. Cristoforo

## Valutazione

Sul lato sinistro della Via S. Cristoforo esiste un borgo lineare di residenze separate dalla strada dall'area produttiva di Torre del Moro, tessuto prevalente. I diversi proprietari hanno avanzato analoga osservazione, cfr oss. n. 44, 61, 118, 202, 327...

Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

44

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183354 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Cristoforo nr.515

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: particella 6

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale a media densità lungo la via S. Cristoforo

## Valutazione

Sul lato sinistro della Via S. Cristoforo esiste un borgo lineare di residenze separate dalla strada dall'area produttiva di Torre del Moro, tessuto prevalente. I diversi proprietari hanno avanzato analoga osservazione, cfr oss. n. 43, 61, 118, 202, 327. Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

45

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/155811 data: 02-11-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: tutto territorio

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Cartografia Vincoli paesaggistici, ambientali, rispetti...

## Sintesi della richiesta

Segnalazione circa inserimento nella Tavola dei Vincoli della rete dell'Acquedotto di Romagna acque , delle fasce di rispetto dei pozzi e del progetto di nuovo acquedotto.

## Valutazione

Le reti esistenti di Romagna Acque sono già inserite in cartografia. I progetti di nuovi interventi non possono essere recepiti nel PUG in quanto non si tratta di un piano conformativo. I procedimenti speciali di approvazione previsti dal DLgs 152/2006 ne consentono l'approvazione con contestuale localizzazione .  
Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

V2

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

46

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/172542 data: 02-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SETTECROCIARI 245

Identificato al Catasto: Foglio: 91 Part: 134 - Foglio: 91 Part: 135 - Foglio: 91 Part: 137 - Foglio: 91 Part: 80

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da Produttivo a Residenziale a bassa densità a Diegaro

## Valutazione

Si tratta di un lotto con edificio residenziale all'interno di area produttiva. Il tessuto di gran lunga prevalente è quello produttivo e non appare corretto frammentarlo. La norma corrispondente - Art.5.9.1 - consente sugli edifici residenziali esistenti il mantenimento della destinazione legittimamente autorizzata interventi di manutenzione qualmediante con demolizione e ricostruzione.

NON ACCOGLIBILE

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T4

Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

47

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183668 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via calcinaro 2121

Identificato al Catasto: Foglio: 64 Part: 512

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo e di eliminare il divieto di subentro. Vedi anche oss.ni 13,17,212,22,27,36,38,39,67,97,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

48

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/178681 data: 14-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto: Foglio: 122 Part: 1218

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Modifica da Tessuto rurale periurbano a Tessuto produttivo-commerciale di parte di lotto pertinenziale all'edificio

## Valutazione

Parte del lotto dell'edificio su Via Romea è stato inserito in Territorio rurale periurbano. Si tratta dell'area di pertinenza di un edificio esistente pertanto la richiesta di rettifica è Accoglibile inserendo tutto il lotto nel tessuto produttivo commerciale.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T5

## Elaborati modificati

Tavola delle Trasformazioni T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

49

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183855 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Mura Federico Comandini 22-30, Via Cesare Battisti 2-4

Identificato al Catasto: Foglio: 124 Part: 560

## Oggetto osservazione

Normativa Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

L'osservazione propone di recuperare il volume esistente, attraverso interventi di rigenerazione urbanistica, nella progettazione del piano di recupero previsto per l'agglomerato compreso tra via Cesare Battisti e via Mura Federico Comandini e il parco di Serravalle. Propone inoltre alcune funzioni da insediare.

## Valutazione

L'area oggetto della osservazione è ricompresa nel sistema insediativo storico della Città di Cesena, ed il piano assunto prevede che gli interventi ammissibili siano assoggettati a piano di recupero ai sensi dell'elaborato T3.1 "Categorie di intervento nei centri storici" e, ai sensi dell'art. 5.5.1 c. 2, soggetta ad accordo operativo. I contenuti specifici degli interventi previsti dal piano di recupero saranno pertanto da valutarsi in sede di definizione dell'accordo operativo, e non possono essere puntualmente definiti dal PUG. Si evidenzia che l'elaborato strategia (S) all'art. 5.1.1, detta le linee guida per la qualificazione del Centro storico di Cesena ed al c. 5 definisce gli indirizzi strategici specifici per il piano di recupero dell'area oggetto dell'osservazione. Il piano di recupero dovrà definire nel dettaglio gli interventi e le quantità in gioco, secondo le funzioni ammesse dalla disciplina dei centri storici (art. 5.5.4) e le indicazioni di indirizzo della Strategia.

Le richieste di dettaglio formulate dall'osservazione risultano già contenute negli elaborati specifici del PUG e in parte non pertinenti in quanto da definirsi in sede di accordo operativo.

L'osservazione non è accoglibile in quanto talune previsioni sono già contenute nella norma assunta e gli elementi di dettaglio vanno studiati in fase di proposta di accordo operativo.

## Esito

Non Accolta, Non Pertinente

**Codice criterio**

CS2, NP

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

50

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183939 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via del confine 4268

Identificato al Catasto: Foglio: 22 Part: 20

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di poter recuperare un edificio di civile abitazione, inserito in territorio rurale, demolendolo e ricostruendolo con superficie maggiore rispetto all'esistente. Chiede anche di stabilire un minimo di superficie sempre garantito, adeguato per i recuperi degli edifici abitativi esistenti in territorio rurale.

## Valutazione

Il PUG, in conformità con i principi dettati dalla L.R. 24/2017, favorisce nel territorio rurale, gli interventi il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive delle aziende agricole ivi insediate, promuovendo gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati aziendali; è altresì ammesso il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e, nello specifico, per le civili abitazioni è ammesso il recupero, sia per ristrutturazione volumetrica, che nel limite della ST esistente. Tale dispositivo normativo è finalizzato a contenere la dispersione insediativa al di fuori dal territorio urbanizzato, lasciando comunque uno spazio sufficiente per gli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente. Il dispositivo normativo risulta già adeguato alle finalità di tutela del piano e contestualmente dell'incentivo al riuso dell'esistente e pertanto non si ritiene di modificare tale previsione.

Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

51

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183947 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Delle Ginestre 189 int.3

Identificato al Catasto: Foglio: 44 Part: 300

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di rivedere il dispositivo di cui all'art. 5.3.1 che vieta la realizzazione di asole in falda e di aumentare l'altezza massima di 6,70 m per gli edifici abitativi nei tessuti a bassa densità, ritenuto troppo restrittivo la realizzazione di edifici a 2 piani con sottotetto.

## Valutazione

- Il dispositivo riguardante la realizzazione delle asole in falda (o terrazzi in vasca) riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori. Tali sottotetti possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni, non possono pertanto costituire o dare accesso a pertinenze dell'abitazione. Si conferma il disposto normativo per i soli sottotetti non abitabili.

Le altezze massime per i differenti tessuti sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano. Ritenuto auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, è ammissibile aumentare l'altezza massima per gli edifici abitativi nel tessuto a bassa densità, portandola a 7,50 m.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene pertanto parzialmente accoglibile.

## Esito

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

TR1,TR2

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 5.3.1, art. 5.8.3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

52

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183956 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di rivedere il dispositivo di cui all'art. 5.3.1 che ammette la realizzazione di una sola apertura in falda (lucernaio) nel caso si tratti di sottotetti non abitabili, ritenendo che debba essere ammessa la realizzazione di un lucernaio per "vano".

## Valutazione

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle aperture in falda (lucernai) riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori, ma possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni. Per tale motivo è consentita la realizzazione di un solo lucernaio per ciascun sottotetto non abitabile, considerando la singola unità immobiliare e non il singolo vano, ritenuta sufficiente la ventilazione così garantita. Si conferma pertanto il disposto normativo. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene pertanto non accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

53

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183958 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di eliminare la dimensione minima degli alloggi prevista dall'art. 5.3.1 c. 1 alinea 4, eventualmente inserendo una percentuale massima di alloggi di piccole dimensioni.

## Valutazione

Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi. Si è valutato comunque opportuno ridurre tale parametro minimo fino a 50 mq di S.T., ritenendolo un valore sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi. Si evidenzia che il Regolamento edilizio prevede già un disposto normativo che regola la percentuale massima di realizzazione di alloggi di piccolo taglio rispetto al totale, per edificio. Tale disposizione viene riportata per coerenza anche all'art 5.3.1 Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T1

**Elaborati modificati**

Norme (N) - art. 5.3.1 c.1

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

54

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183960 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via San Tomaso 3826

Identificato al Catasto: Foglio: 211 Part: 347 subalterno 1

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Con riferimento all'art. 7.6.4 delle Norme, chiede di escludere dal computo della ST la superficie relativa ai volumi totalmente interrati. Nello specifico la richiesta verte sulla possibilità di realizzare un piano interrato al di sotto di un edificio destinato ad autorimessa.

## Valutazione

La definizione di ST è univocamente stabilita con DGR 922/2017 (p.to 16) come la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. Non è facoltà dei comuni quella di modificare una delle definizioni tecniche uniformi stabilite con atto di coordinamento regionale. Né si ravvisano motivazioni alcune a concedere, come bonus aggiuntivo, la realizzazione di interrati al di sotto dei fabbricati esistenti, se non al fine di costituire uno standard di parcheggio pertinenziale nel caso di intervento che ne comporti il reperimento, ma non è questa la fattispecie dell'osservazione.

Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

55

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183961 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede che venga eliminato l'obbligo di realizzazione dei piani interrati esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale. Chiede inoltre che la realizzazione dei parcheggi interrati sia esclusa dal conteggio del volume (VT dell'edificio), oltre che dal conteggio della ST.

## Valutazione

In linea con gli indirizzi delle strategie il disposto normativo ha la finalità di migliorare la qualità urbana dei tessuti, favorendo la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'interno della sagoma dell'edificio in autorimesse chiuse ed evitare la realizzazione di piazzali a parcheggio. Valutato che l'eliminazione dell'obbligo di realizzazione del piano interrato "esclusivamente sotto la sagoma del fabbricato residenziale", possa ulteriormente favorire gli interventi di rigenerazione che prevedano i parcheggi pertinenziali nella sagoma dell'edificio, si modifica tale dispositivo ammettendo la realizzazione dei piani interrati anche fuori dalla sagoma dell'edificio in elevazione, nel rispetto del RIE relativo.

Analogamente, relativamente alla richiesta di esclusione dei piani interrati destinati a parcheggio dal calcolo del volume (VT) dell'edificio, oltre che dalla ST, si è valutato di modificare l'art. 6.5.2. c. 3, prevedendo che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante demolizione e ricostruzione, il volume corrispondente agli spazi destinati a parcheggi pertinenziali non venga conteggiato nel calcolo del volume totale esistente e di progetto fino al raggiungimento della quota di standard prevista dal PUG, al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione urbana, come previsto per gli interventi di ristrutturazione come definiti dalla lett. f) della LR 15/2013 e dalla lett. d) Art. 3 del DPR 380/2001. Per quanto sopra l'osservazione è accoglibile.

**Esito**

Accolta

**Codice criterio**

T1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 6.5 c. 5 e art. 6.5.2 c. 3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

56

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183962 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

In riferimento all'articolo 6.5 comma 7 delle norme, relativo alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati per la funzione abitativa, chiede che venga aggiunto che la loro realizzazione è altresì esclusa dal conteggio del Volume oltre che dal conteggio della St.

## Valutazione

Ritenuto che l'esclusione delle autorimesse pertinenziali dal calcolo del Volume dell'edificio possa essere una misura per incentivare gli interventi di sostituzione edilizia, che comunque garantisce l'obiettivo di migliorare la qualità urbana realizzando autorimesse in spazi chiusi, si è valutato di modificare l'art. 6.5.2. c. 3, prevedendo appunto, per il solo caso di interventi di ristrutturazione edilizia attuati mediante demolizione e ricostruzione, che il volume dei parcheggi pertinenziali non venga conteggiato nel calcolo del volume totale esistente e di progetto, fino al raggiungimento della quota di standard prevista dal PUG, come previsto per gli interventi di ristrutturazione definiti dalla lett. f) della LR 15/2013 e dalla lett. d) Art. 3 del DPR 380/2001, al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione urbana. Per quanto sopra l'osservazione è accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 6.5.2 c. 3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

57

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183964 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede la eliminazione all'art. 6.5.1 (erratamente indicato con 5.5.1 nel PUG assunto) del c. 2 che prevede la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio.

## Valutazione

Nell'ambito di più ampie valutazioni sull'opportunità di incentivare la sostituzione del patrimonio edilizio esistente, rispettando contestualmente gli indirizzi della strategia relativi al miglioramento della qualità urbana mediante la realizzazione di autorimesse interne alla sagoma dell'edificio piuttosto che in piazzali esterni, si è valutato di eliminare il comma 2 dell'art. 6.5.1 per disciplinare più dettagliatamente nell'art. 6.5.2 le dotazioni di parcheggio pertinenziale per le funzioni abitative, nei differenti casi di intervento, prevedendo la facoltà di realizzare un posto auto scoperto per gli alloggi di dimensioni maggiori a 50 mq di ST, oltre a quello coperto, nei soli casi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione per demolizione/ricostruzione con aumento di carico urbanistico. L'osservazione si ritiene accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 6.5.1 c. 1 e art. 6.5.2 c. 3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

58

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183966 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di inserire all'interno del quadro normativo del PUG un articolo omologo all'art. 33.08 delle Nda del PRG 2000, ovvero che consenta in caso di comprovate situazioni di disabilità, di poter realizzare un adeguamento funzionale di 50 mq in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, anche in zona agricola.

## Valutazione

Valutato che, in casi di comprovata necessità di maggiori spazi per i nuclei famigliari nei quali sia presenta un portatore di disabilità certificata, sia opportuno concedere tale possibilità anche in ampliamento dei fabbricati abitativi esistenti, siano essi Rurali o civili, si ritiene ammissibile introdurre la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento funzionale, fino ad un massimo di 50 mq di ST, in deroga ai parametri urbanistici ammessi dalle norme del PUG.

Per quanto sopra vengono aggiunti il c. 7 all'art. 7.5.1 e il c. 3 all'art. 7.6.2.

L'osservazione è accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.5.1 e art. 7.6.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

59

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183970 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via cesenatico

Identificato al Catasto: Foglio: 113 Part: 179,1167,1166,1165,1164,1168,1183,1169

## Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

## Sintesi della richiesta

Richiesta di riconoscimento come Dotazione sportiva privata di struttura a Ponte Pietra ora classificata come Territorio Rurale..

## Valutazione

Si tratta di struttura sportiva e ricreativa esistente e funzionante, di cui si può prendere atto individuandola come dotazione privata in territorio rurale, (art 6.3.2 Norme) considerato che alla definizione del sistema delle dotazioni possono concorrere spazi ed edifici privati che consentono di ampliare ed articolare l'offerta di servizi a favore della collettività. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile .

## Esito

Accolta

## Codice criterio

D1

## Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.2 e Tavola Città pubblica T 2.9

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

60

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183972 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: -

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede che, per favorire l'eliminazione di elementi di degrado del territorio rurale, quali baracche, tettoie ecc., il PUG preveda la possibilità di recuperare tali elementi (a parità di volume e ST) accorpandoli in un unico fabbricato di servizio di tipo non precario, anche in funzione delle necessità di volumi di ricovero nelle aree rurali. Chiede quindi di rivedere il c. 2 dell'art. 7.3.2 che prevede la rimozione totale di tali manufatti precari (baracche, tettoie e altre strutture leggere) quale condizione necessaria al rilascio dei titoli abilitativi edilizi in territorio rurale.

## Valutazione

Il 2° comma dell'art. 7.3.2 discende senza perifrasi dalla lett. c) del c. 5 art. 36 della L.R 24/2017, il quale prevede esattamente tale demolizione dei manufatti precari in tutti i casi di riordino delle aree con demolizione e accorpamento dei servizi in territorio rurale. La norma prevede espressamente che la demolizione degli elementi precari costituisca condizione per l'attuazione di tali interventi. Il disposto normativo non riguarda ovviamente i manufatti abusivi, per i quali la rimozione è obbligatoria come da disposizioni sulla vigilanza e controllo dell'attività edilizia.

Tenendo conto che la norma discende da una precisa disposizione sovraordinata, l'osservazione non è accoglibile

## Esito

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

61

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/183994 data: 22-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via San Cristoforo 515

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 1136 - Foglio: 93 Part: 175

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di tessuto da produttivo a residenziale a media densità lungo la via S. Cristoforo

## Valutazione

Sul lato sinistro della Via S. Cristoforo esiste un borgo lineare di residenze separate dalla strada dall'area produttiva di Torre del Moro, tessuto prevalente. I diversi proprietari hanno avanzato analoga osservazione, cfr oss. n. 43, 44, 118, 202, 327... Accoglibile limitatamente al cambio di tessuto da produttivo a residenziale a bassa densità.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.2

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

62

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180709 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Casetto Bruciato sn

Identificato al Catasto: Foglio: 247 Part: 71

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Casetto Bruciato di cui alla scheda 1472

## Valutazione

L'edificio, in buono stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

VUR3

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

63

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180917 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via vicinale Papa 100

Identificato al Catasto: Foglio: 170 Part: 231

## Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni

## Sintesi della richiesta

Richiesta di riconoscimento come Dotazione sportiva privata di struttura a Rio Marano ora classificata come Territorio Rurale e indicazione di indici per ampliamento.

## Valutazione

Si tratta di struttura sportiva e ricreativa esistente e funzionante, di cui si può prendere atto individuandola come dotazione privata in territorio rurale, (art 6.3.2 Norme) considerato che alla definizione del sistema delle dotazioni possono concorrere spazi ed edifici privati che consentono di ampliare ed articolare l'offerta di servizi a favore della collettività. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

D1

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

64

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180927 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Ravennate angolo via Torino

Identificato al Catasto: Foglio: 78 Part: 41, 43, 193, 194, 195, 708, 2381, 2463, 2441, 2444, 2446, 2448, 2449

## Oggetto osservazione

Cartografia Perimetrazione Territorio Urbanizzato

## Sintesi della richiesta

Richiesta di inserimento nel PUG del comparto identificato con la sigla AT 11/06 AT3 nel PRG 2000, in località Martorano.

## Valutazione

L'area non è stata inserita nel Territorio Urbanizzato, secondo le disposizioni dell'art. 32 della LR 24/2017, in quanto il PUA che la riguarda è stato presentato per l'approvazione successivamente al 1.1.2018, esattamente il 31.8.2021. E' in corso l'istruttoria per l'approvazione con le regole del PRG 2000, come consentito dall'art. 4 della LR 24/2017. In fase di adozione è stata prevista apposita tavola denominata D2-PUA presentati e/o approvati nel periodo transitorio, in cui è indicata anche l'area di che trattasi Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA1

Elaborati modificati



# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

65

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/180983 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Giardino 256

Identificato al Catasto: Foglio: 93 e 73 Part: 129-914 e 621-624

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta cambio Tessuto da Territorio rurale di pianura a Tessuto produttivo.

## Valutazione

Area attigua al casello di Cesena Ovest dell'E 45 a Diegaro, isolata nel territorio rurale e priva delle caratteristiche di territorio urbanizzato di cui all'art 32 della LR 24/2017

Non accoglibile . Doppia , vedi oss. 142

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T6

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

66

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181053 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Emilia levante 1665

Identificato al Catasto: Foglio: 151 Part: 118, 119, 135, 394, 2106, 2108, 2110, 2112, 2114

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta ampliamento Tessuto produttivo

## Valutazione

L'azienda richiedente è da tempo insediata a Case Castagnoli e rileva la necessità di prevedere aree in ampliamento del tessuto produttivo. In linea generale l'ampliamento dell'attività è regolata dall'art. 53 della LR 24/2017. Tuttavia sull'area richiesta esiste il vincolo di inedificabilità di cui all'art. 17 del PTCP; a maggior ragione quindi non può essere accolto l'ampliamento del Tessuto produttivo.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA2

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

67

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184284 data: 23-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA DELLA CONSERVA N.25

Identificato al Catasto: Foglio: 126 Part: 537

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Richiesta di cambio di categoria di intervento per edificio in via della Conserva 25, da Restauro e risanamento conservativo a Ristrutturazione edilizia.

## Valutazione

L'edificio presenta una modesta qualità edilizia e si trova in critico stato conservativo. Accoglibile

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola T 3.1 Categorie di intervento nel CS

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

68

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181127 data: 17-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Mattei 461

Identificato al Catasto: Foglio: 74 Part: 243, 717, 719, 721, 147, 148, 240, 174

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Si tratta di un'area zonizzata come polifunzionale nel PRG 2000, ubicata in via Lupa a S. Cristoforo., nnel PUG assunto attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo . Vedi anche oss.ni 13,17,212,22,27,36,38,39,47,67,97,113,116.

## Valutazione

Le caratteristiche della zona non ne hanno consentito l'inserimento nel TU, trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile la richiesta di eliminazione del divieto di subentro con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

69

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181644 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Calcinaro 1165

Identificato al Catasto: Foglio: 80 Part: 521

## Oggetto osservazione

Cartografia Dotazioni, Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta inserimento di Tessuto produttivo sull'area della Polisportiva Martorano in Via Calcinaro come da PRG 2000.

## Valutazione

L'area, fuori dal TU e perciò in Territorio rurale, ospita gli impianti sportivi in attività.

Data la caratteristica di servizio si può prendere atto della relativa presenza individuandola come dotazione privata in territorio rurale, (art 6.3.2 Norme) considerato che alla definizione del sistema delle dotazioni possono concorrere spazi ed edifici privati che consentono di ampliare ed articolare l'offerta di servizi a favore della collettività. Si ritiene che l'osservazione sia accoglibile.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

D1

## Elaborati modificati

Tavola della Trasformazione T 1.1 e Tavola Città pubblica T 2.11

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

70

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181690 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Stornite

Identificato al Catasto: Foglio: 249 Part: 2, 9, 12, 274, 277, 282, 283, 343, 344, 345, 346, 421, 1022, 1104, 1106, 1136, 1233, 1234

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede inserimento nel Piano della ex 07/.3 AT6 (via Stornite)

## Valutazione

Ex PUA 07/06 AT6 . L'area non è stata inserita nel Territorio urbanizzato in quanto non convenzionata al 1.1.2018 ai sensi dell'art.32 della LR 24/2017. Non accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA1

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

71

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/181694 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Cesenatico 5756 e 5750

Identificato al Catasto: Foglio: 102 Part: 2650, 1564

## Oggetto osservazione

Cartografia Centro Storico e nuclei storici frazioni

## Sintesi della richiesta

Chiede il cambio di categoria di intervento per l'immobile di via Cesenatico 5750 e 5756 da Restauro e risanamento conservativo a Ristrutturazione edilizia.

## Valutazione

L'edificio al civico 5750 si trova in stato di degrado mentre quello al civico 5756 è in buono stato, di recente ristrutturato.

Parzialmente accoglibile limitatamente al civico 5750

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

T3

## Elaborati modificati

Tavola T 3.3 Nuclei Storici

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

72

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182126 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA GIARDINO 99

Identificato al Catasto: Foglio: 93 Part: 7, 933

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta cambio Tessuto da Territorio rurale di pianura a Tessuto produttivo.

## Valutazione

Area attigua al casello di Cesena Ovest dell'E 45 a Diegaro.

L'area è isolata nel territorio rurale e determinerebbe una frammentazione del Tessuto e poca compatibilità col TR.

Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T6

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

73

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184498 data: 23-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA RAVENNATE 5317

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di eliminare il divieto di realizzazione dei terrazzi in vasca nelle coperture dei fabbricati (art. 5.3.1 delle Norme).

## Valutazione

Il dispositivo riguardante la realizzazione delle asole in falda (o terrazzi in vasca) riguarda i soli casi di sottotetti non abitabili e pertanto quei casi nei quali l'altezza dei vani sottostanti non consentono l'utilizzo degli stessi per usi abitativi, né come locali principali né come locali accessori. Tali sottotetti possono essere destinati solo a deposito occasionale o per l'accesso alla copertura per manutenzioni, non possono pertanto costituire o dare accesso a pertinenze dell'abitazione. Si conferma il disposto normativo per i soli sottotetti non abitabili. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene pertanto non accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

74

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182274 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Montebellino 620

Identificato al Catasto: Foglio: 232 Part: 126

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Si rende disponibile (con riferimento all'art. 15 della L.R. 24/2017) a costruire su un terreno di sua proprietà in territorio rurale fuori dal centro abitato di San Carlo, a costruire un edificio da destinarsi a comunità alloggio per anziani.

## Valutazione

Le proposte di intervento da attuarsi eventualmente con accordo operativo non possono essere disciplinate nello strumento urbanistico generale (PUG). Il citato art. 15 della LR 24/2017 si occupa degli interventi di addensamento e sostituzione urbana, negli interventi di rigenerazione urbana. Tali interventi sono ricompresi nel tessuto urbanizzato e non riguardano il territorio rurale.

L'osservazione non è pertinente

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

75

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182280 data: 20-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: normativa

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

1. Propone di aumentare le altezze massime degli edifici con funzioni abitative nei tessuti residenziali portandole a 8 m per i tessuti a bassa densità, 15 m per i tessuti a media densità e 25 m per i tessuti ad alta densità, allo scopo di tenere conto degli spessori elevati dei solai e della possibilità di realizzare coperture piane praticabili e tetti verdi.
2. Chiede di eliminare i termini "preferibilmente" e "di preferenza" dalla disciplina regolamentare per evitare differenti approcci interpretativi.
3. chiede di eliminare l'obbligo di reperire posti auto pertinenziali "coperti" in caso di cambio uso di locali al piano terra, con riferimento all'art. 5.3.1.
4. Chiede di poter mantenere la dotazione di parcheggio pertinenziale preesistente per gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza adeguamento alle tabelle 6.5.4 e 6.5.5 del PUG.
5. chiede di incentivare, sotto l'aspetto dei parcheggi pertinenziali, l'intervento di demolizione e ricostruzione rispetto alla manutenzione straordinaria
6. chiede di eliminare le previsioni che siano prescrittive sull'uso di materiali specifici.
7. chiede di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura.

## Valutazione

1. Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima per gli edifici abitativi nei tessuti portandola a :
  - m 7,50 tessuti a bassa densità e città giardino

- m 11,00 tessuti identitari pianificati
- m 14,50 tessuti a media densità
- m 25,00 tessuti ad alta densità

Inoltre, al fine di consentire la realizzazione di coperture piane a terrazzo o con tetto verde tipo "giardino pensile" le altezze massime vengono aumentate, solo in questi specifici casi progettuali, di 1,50 m per le coperture a terrazzo e di 1,80 per coperture a tetto verde. Per quanto specificato in precedenza, si ritiene l'osservazione accolta.

Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

2. Nell'ambito di più ampie valutazioni sulla opportunità di incentivare la sostituzione del patrimonio edilizio esistente e contestualmente di rispettare gli indirizzi della strategia relativi al miglioramento della qualità urbana mediante la realizzazione di autorimesse interne alla sagoma dell'edificio piuttosto che in piazzali esterni, si è valutato di eliminare il comma 2 dell'art. 6.5.1, che conteneva le parole "di preferenza", disciplinando più dettagliatamente nel successivo art. 6.5.2 la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

L'osservazione si ritiene accoglibile.

3. l'art. 5.3.1 prevede che, in caso di cambio uso in abitazione dei locali al piano terra, vadano reperiti i posti auto pertinenziali. Si ritiene, per congruenza con le modifiche apportate all'art. 6.5.2 relativamente alla disciplina della dotazione di parcheggi pertinenziali per le funzioni abitative, di eliminare la parola "coperti" nel 1° punto dell'alinnea 5 dell'art. 5.3.1. L'osservazione è accoglibile

4. e 5. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale, nei differenti casi di intervento, sono disciplinate dall'art. 6.5.2.; tale articolo è stato modificato, come anticipato al punto 2, introducendo la previsione che la dotazione di posti auto pertinenziali nelle quantità prescritte siano dovute, oltre che per la nuova costruzione, esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva nel solo caso di contestuale aumento di carico urbanistico. Si è inoltre prevista, per le funzioni abitative, la facoltà di realizzare un posto auto scoperto per gli alloggi di dimensioni maggiori a 50 mq di ST, oltre a quello coperto. Infine, ritenuto che l'esclusione delle autorimesse pertinenziali dal calcolo del Volume dell'edificio possa essere una misura per incentivare gli interventi di sostituzione edilizia, si è valutato di modificare il c. 3, prevedendo appunto, per il solo caso di interventi di ristrutturazione ricostruttiva, che il volume dei parcheggi pertinenziali non venga conteggiato nel calcolo del volume totale esistente e di progetto, fino al raggiungimento della quota di standard prevista dal PUG. Secondo le modifiche normative appena descritte, l'intervento di ristrutturazione per demolizione e ricostruzione, senza aumento di carico urbanistico è equiparato (per non dire incentivato con la realizzazione dei piani a parcheggio in aggiunta al volume esistente) rispetto alla manutenzione straordinaria, senza aumento di carico urbanistico. I due punti dell'osservazione si ritengono parzialmente accoglibili

6. la richiesta di eliminare le previsioni che siano prescrittive sull'uso di materiali specifici non fa riferimento ad alcuna disposizione particolare, ma si ritiene che possa riguardare esclusivamente la disciplina degli interventi e degli spazi scoperti nella città storica e dei nuclei storici di cui agli artt. 5.5.3, 5.5.4 e 5.6.2. Le disposizioni sono finalizzate a garantire che le trasformazioni siano coerenti con le caratteristiche costitutive storiche della tradizione sia dell'immobile oggetto di intervento che del contesto della città storica e dei nuclei storici ed evitare che si sovrappongano interventi non coerenti con la storicità dei luoghi. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

7. Si è valutato di poter eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti. L'osservazione si ritiene accoglibile.

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

T1

**Elaborati modificati**

Norme (N) Art. 5.8.1, 5.8.3, 5.8.4., 5.8.5, 5.3.1, 5.3.2.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

76

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182463 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA  
Indirizzo: torrente Cesuola  
Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Dotazioni

## Sintesi della richiesta

L'osservazione segnala una situazione di degrado ambientale in riferimento al Torrente Cesuola e la presenza di un condotto fognario di origine sconosciuta in prossimità delle mura storiche

## Valutazione

Si ritiene che l'osservazione non sia pertinente in quanto non riguarda contenuti di competenza della pianificazione comunale

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

77

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/184768 data: 23-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via del rio 400

Identificato al Catasto: Foglio: 161 Part: 50

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti, Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali, Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Le osservazioni di seguito esposte toccano alcuni aspetti dei diversi elaborati del PUG:

### MODIFICA CARTOGRAFICA:

1. ELABORATO tavola T2.6 si richiedono le seguenti modifiche: - modifica nell'individuazione cartografica del profilo del "Centro Storico" all'interno del comparto produttivo; - eliminazione della destinazione di "Parchi attrezzati" nella fascia privata di mitigazione realizzata a Nord Ovest del comparto

2 ELABORATO T1 TRASFORMABILITA tavola T1.2 si richiedono le seguenti modifiche:

includere nel profilo della zonizzazione a "Tessuti produttivi" la parte di terreno agricolo compresa fra l'attuale parcheggio a Nord Ovest (realizzato con vecchia Prescrizione 193 del PRG) , l'eliminazione del vincolo di edificio di valore storico-testimoniale nel territorio rurale n. 542 del fabbricato fuori dal comparto produttivo ma all'interno della proprietà Ges.Co srl

3. ELABORATO RETI TECNOLOGICHE tavola V6\_3 Rete\_distribuzione\_idrica\_e\_gas\_ - si chiede di modificare la rappresentazione della condotta da 15 a 600 mm (diametro) all'interno dello stabilimento produttivo: errata rappresentazione .

4. ELABORATO RETI TECNOLOGICHE tavola V6\_4 Infrastrutture\_per\_la\_mobilità

si chiede la verifica del profilo "Centro Abitato" all'interno dello stabilimento produttivo, l'inserimento dell'individuazione di strade pubbliche comunali e vicinali oggi eliminate all'interno del comparto, errata rappresentazione del di parcheggio pubblico a Nord Ovest del comparto: trattasi di parcheggio privato pertinenziale, errata rappresentazione del verde attrezzato nella fascia di mitigazione privata nel parcheggio appena realizzato (ex prescrizione 193 del PRG)

### NORME

1. PARTE V - LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE art.5.3.5 Edifici a prevalente funzione c produttiva considerata la necessità di realizzare fabbricati di determinate altezze necessarie al processo produttivo si chiede pertanto di poter derogare all'altezza dei 12.5 m per corpi tecnologici non solo di immagazzinaggio ma anche necessari all'attività produttiva.

2. MODIFICA PARTE VI CITTA' PUBBLICA art 6.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr1) -

l'analisi dell'articolo 6.5.1 che parte dall'esigenza di soddisfare dotazioni territoriali necessarie alla realizzazione degli insediamenti prescrive un dato per i parcheggi privati pertinenziali diverso rispetto al precedente PRG : per le funzioni produttive C infatti viene indicato  $Pr1 = 1 \text{ mq ogni } 2 \text{ mq di St.}$  La realizzazione di una dotazione così alta comporterebbe un ingiustificato sfruttamento del suolo libero andando di certo in contrasto con gli obiettivi della nuova pianificazione. SI CHIEDE PERTANTO UNA REVISIONE DI TALE PARAMETRO.

### Valutazione

Le osservazioni presentate afferiscono aspetti dei diversi elaborati del PUG vengono così controdedotte  
MODIFICA CARTOGRAFICA:

1. ELABORATO tavola T2.6 all'interno del comparto produttivo non è presente alcuna porzione riconducibile al "Centro Storico" si ritiene che non sia stato correttamente individuato il riferimento, non è possibile l'eliminazione della destinazione di "Parchi attrezzati" nella porzione a Nord Ovest del comparto in quanto trattasi di area di verde pubblico attrezzato realizzata in ottemperanza della prescrizione n.77 del PRG2000  
NON ACCOGLIBILE

2. ELABORATO T1 TRASFORMABILITÀ tavola T1.2

Non si ritiene corretto l'inserimento nella zonizzazione a "Tessuti produttivi" della parte di terreno agricolo compresa fra l'attuale parcheggio a Nord Ovest,

Non è possibile l'eliminazione del vincolo di edificio di valore storico-testimoniale nel territorio rurale n. 542 del fabbricato fuori dal comparto produttivo ma all'interno della proprietà Ges.Co srl in quanto l'edificio presenta le caratteristiche tipologiche meritevoli di tale vincolo. NON ACCOGLIBILE

3. ELABORATO RETI TECNOLOGICHE tavola V6\_3 Rete\_distribuzione\_idrica\_e\_gas\_ - la rappresentazione della condotta da 15 a 600 mm (diametro) all'interno dello stabilimento produttivo è stata fornita dall'Ente gestore della rete . OSSERVAZIONE NON ACCOGLIBILE

4. ELABORATO RETI TECNOLOGICHE tavola V6\_4\_

L'elaborato in oggetto rappresenta la rete viaria e il perimetro del Centro Abitato ai sensi del Codice della Strada non identifica il verde pubblico e i parcheggi

NON PERTINENTE

### NORME

1. PARTE V - LUOGHI DELL'ABITARE E DEL PRODURRE art.5.3.5 è stato modificato inserendo la possibilità di realizzare edifici con altezza maggiore di 12,50 mt nel caso sia di corpi tecnici per sistemi di immagazzinaggio sia di altre attrezzature tecnologiche necessarie per il ciclo produttivo ACCOGLIBILE

2. MODIFICA PARTE VI CITTA' PUBBLICA

art 6.5.1 Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

sono definite all'art.6.5.2 in particolare al comma 5 per le funzioni produttive, negli interventi di nuovo insediamento o ampliamento di attività ammette che parcheggi pertinenziali possano essere quantificati con riferimento al tipo di produzione ed ai conseguenti addetti, anche in deroga alle quantità indicate nelle successive Tabella 6 e Tabella 7 (art.6.5.4 e art.6.5.5). Nel caso di intervento diretto, la deroga si attua tramite PdC convenzionato. NON PERTINENTE la richiesta di modifica è già prevista dalla normativa

### Esito

Parzialmente Accolta, Non Pertinente

### Codice criterio

T1,T2,VUR2

**Elaborati modificati**

NORME

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

78

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/182545 data: 21-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA  
Indirizzo: Quartiere Zuccherificio  
Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Contenuti della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

## Sintesi della richiesta

L'osservazione riguarda un ambito urbano specifico, ovvero la zona nota come ex Zuccherificio ed evidenzia l'opportunità di integrare la SQUEA nella parte descrittiva dell'area con l'indicazione di alcune azioni da mettere in atto per il completamento del comparto e per la sua valorizzazione e promozione tramite eventi ed opere.

## Valutazione

L'osservazione è accoglibile per gli aspetti di competenza del PUG, quali la promozione di interventi di riqualificazione di rigenerazione delle aree interessate mentre non pertinente per tematiche che esulano, quale l'istituzione di aree mercatali.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

S1

## Elaborati modificati

SQUEA

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

79

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185160 data: 24-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA VICINALE MONTICINO 221

Identificato al Catasto: Foglio: 89 Part: 185 e 190

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di proposta di vincolo n° 1069 su edificio in Via Monticino

## Valutazione

L'edificio si trova in area confinante con allevamento avicolo che ne pregiudica il contesto ambientale ed è in precario stato di conservazione. Accoglibile

## Esito

Accolta

## Codice criterio

VUR3

## Elaborati modificati

Tavola trasformabilità T 1.2, Elenco edifici vincolati in TR ed eliminazione scheda edificio 1069

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

80

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185182 data: 25-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via com.le casalbono 234

Identificato al Catasto: Foglio: 276 Part: 165

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di Tessuto residenziale a Borgo delle Rose

## Valutazione

In seguito alla nuova disciplina del territorio urbanizzato previsto dalla LR 24/2017 la Frazione di Borgo delle rose, in quanto carente dei servizi essenziali, non è più parte del TU.

La richiesta non è quindi accoglibile inn quanto non cerente con le indicazioni contenute nell'art 32 della LR 24/2017 utili alla definizione del perimetro del TU

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

T6

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

81

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185206 data: 26-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO 380

Identificato al Catasto: Foglio: 66 Part: 20 E 167

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di poter recuperare, come alloggio aggiuntivo, alcuni locali originariamente destinati a servizi alla casa rurale, creando una terza unità abitativa rispetto alle due esistenti nell'edificio.

## Valutazione

L'edificio oggetto di osservazione è tipologicamente un edificio con funzione abitativa, per cui si applica l'art. 7.6.2 ed è ammesso il recupero ai fini abitativi non agricoli dei locali originariamente destinati a servizi alla casa rurale (pollaio, deposito, cantina), nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e degli eventuali adeguamenti alle normative in materia di contenimento energetico dei fabbricati e normativa antisismica. Ciò premesso, l'art. 7.6.2 "edifici con funzione abitativa" nell'ultimo capoverso non ammette frazionamenti che diano luogo a più di due unità abitative, in quanto si è ritenuto prioritario contenere la dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, anche per frazionamento, poiché comporta un aggravio dei costi di mantenimento e di realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle abitazioni.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate, l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

82

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185210 data: 26-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA SAN GIORGIO 3149-3118

Identificato al Catasto: Foglio: 30 Part: 708-709-710

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di ampliamento di Tessuto residenziale a bassa densità a S.Giorgio.

## Valutazione

L'osservazione riguarda alcuni edifici residenziali nella parte nord della frazione, a sinistra della Via omonima, per i quali vien richiesto un modesto ampliamento del tessuto ove lo stesso si restringe. Proposta accoglibile limitatamente alla fascia indicata in cartografia.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

T5

## Elaborati modificati

Tavola Trasformabilità T 1.1

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

83

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185222 data: 26-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via San Tomaso Snc

Identificato al Catasto: Foglio: 170 Part: 2129

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di prevedere una più ampia gamma di destinazione d'uso, cioè pubblici esercizi, attrezzature culturali e alle sedi istituzionali, uffici professionali per gli edifici, con funzione diversa da quella abitativa, non più funzionali ad azienda agricola. Inoltre chiede di prevedere per tali interventi sia ammessa, oltre al cambio di funzione, anche il contestuale intervento di demolizione e ricostruzione e, qualora come nel caso prospettato si ricada in fascia di rispetto, con spostamento nel raggio di 50 metri dal sedime, al fine di allontanarsi dalla strada.

## Valutazione

Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole nel territorio rurale, che sono molto presenti sul territorio dei comuni di Cesena e Montiano, in considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni non connesse con le attività agricole, al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino non rispondenti alle esigenze delle aziende agricole insediate. Il recupero è ammesso per gli edifici per i quali sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5 e contestualmente sono state ampliate le casistiche di recupero a funzioni differenti per il patrimonio edilizio esistente di cui alla tabella dell'art. 7.4.2; sarà pertanto possibile pertanto recuperare l'immobile oggetto di osservazione anche ad altri usi, meglio specificati all'art. 7.4.2, a condizione che l'edificio sia realizzato da almeno 10 anni, posto a non più di 500 da centro abitato (come definito dal codice della strada) e abbia accesso da strada comunale o di livello superiore (art. 7.6.5). Il recupero potrà avvenire con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche per demolizione e ricostruzione, purché sia mantenuta sagoma e sedime originari, nella valutazione fatta di ridurre al minimo

l'impatto del recupero ad altri usi di un edificio nato per scopi differenti. Nelle fasce di rispetto stradale pertanto gli interventi ammissibili per il recupero ad usi differenti di questi edifici potranno essere solo di natura conservativa.

Alla luce delle valutazioni sopra riportate l'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.4.2, introdotto art. 7.6.5

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

84

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185228 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Tipano

Identificato al Catasto: Foglio: 144 Part: 140 - Foglio: 144 Part: 2102 - Foglio: 144 Part: 2103 - Foglio: 144 Part: 2104 - Foglio: 144 Part: 24 - Foglio: 144 Part: 25

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Richiesta di reinserimento nel Piano del comparto indicato nel PRG 2000 con la sigla AT05/18 AT2 eventualmente anche con capacità edificatoria ridotta.

## Valutazione

L'area non è stata inserita nel Territorio urbanizzato in quanto non convenzionata al 1.1.2018 ai sensi dell'art.32 della LR 24/2017. Per l'attuazione del comparto inoltre non è stato presentato il relativo piano attuativo nel periodo transitorio quindi la previsione edificatoria pregressa non mantiene alcuna efficacia. Non accoglibile.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA1

Elaborati modificati



# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

85

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185352 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Olimpio Foschi 373

Identificato al Catasto: Foglio: 59 Part: 420

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

- 1) chiede, per gli edifici con valore storico testimoniale, di prevedere la possibilità di frazionare le unità abitative in numero superiore a 2 in funzione della St del fabbricato, proponendo 2 alloggi fino a 320 mq, 3 alloggi fino a 600 mq, 4 alloggi per quelli di St superiore ai 600 mq;
- 2) chiede di prevedere la possibilità di realizzare, in territorio rurale, nuove autorimesse da costruirsi in ragione di 30 mq per alloggio (2 posti auto come) in aggiunta all'edificio esistente e solo per gli interventi da effettuarsi sugli edifici di valore storico-testimoniale;

## Valutazione

- 1) il dispositivo normativo che non ammette frazionamenti che diano luogo a più di due unità abitative, anche per gli edifici di valore storico-testimoniale, è finalizzato a contenere la dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, anche per frazionamento, poiché comporta un aggravio dei costi di mantenimento e di realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle abitazioni, questa finalità va raggiunta prescindendo dalla superficie degli edifici esistenti. Si fa presente che un edificio colonico di 1000 mq come nel caso portato ad esempio, se frazionato in 4 alloggi genera un incremento di carico urbanistico rispetto alla abitazione originariamente monofamiliare non compatibile con il contesto rurale nel quale si va ad inserire, mentre risulterebbe meglio allocato in un qualsiasi tessuto residenziale. Al fine di favorire il recupero degli edifici esistenti riconosciuti con valore storico, si rammenta che sono state previste ben 19 funzioni compatibili, tra turistico-ricettive, produttive, direzionali e commerciali, che oltre all'abitazione rendono maggiormente appetibili e remunerabili gli interventi di recupero di tali valevoli edifici. Alla luce delle valutazioni sopra riportate, l'osservazione non è accoglibile.
- 2) Il recupero degli edifici di valore storico testimoniale, riportati nelle tavv. T3.5 censimento degli edifici di valore storico testimoniale in ambito rurale, è ammissibile alle condizioni di intervento conservativo

indicate nella singola scheda. Essendo escluso per questi edifici l'intervento di demolizione e ricostruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali da standard (art. 6.5.2 c.3) è da reperirsi solo qualora il recupero preveda un aumento di unità immobiliari o un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico; in entrambi i casi i parcheggi aggiuntivi possono essere reperiti nell'area di pertinenza, non al chiuso; risulta comunque compatibile con la logica conservativa, qualora si intenda necessario, recuperare parte del piano terra dell'edificio vincolato ad autorimessa chiusa. Non si ravvisano vantaggi nel prevedere la possibilità di costruire ex-novo autorimesse chiuse in territorio rurale, dispositivo che non farebbe che costruire ulteriori volumi non necessari alla attività agricola, senza incentivare il recupero del patrimonio esistente disponibile, come non appare fondata l'affermazione che "è necessario consentire la costruzione di autorimesse dato non c'è altra possibilità di ricavarne", specie in presenza di un edificio di 1000 mq di St come quello in oggetto. L'osservazione si ritiene non accoglibile.

#### Esito

Non Accolta

#### Codice criterio

TR2

#### Elaborati modificati

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

86

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185356 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA CHIAVICHE 1841

Identificato al Catasto: Foglio: 85 Part: 26

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

- 1) chiede che le distanze minime dai confini riportate all'art. 7.3.2 siano ridotte da 10 m a 5 m per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento.
- 2) con riferimento al c. 2 dell'art. 7.3.2 che esclude la possibilità di recuperare tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, chiede di specificare che gli edifici legittimamente realizzati o oggetto di condono possano essere demoliti e ricostruiti anche con accorpamento.
- 3) chiede che, alla tabella 7.4.2, le funzioni turistiche (bed&breakfast, ostelli, residenze stagionali, alberghi) possano essere insediate anche negli edifici non abitativi, non più destinati ad attività agricola.
- 4) chiede di aumentare la St massima realizzabile prevista all'art. 7.5.1 per le abitazioni rurali (uso abitativo agricolo) portandola a 320 mq per nuclei familiari fino a 3 unità, aumentabili di 60 mq a componente, fino ad un massimo di 440 mq;
- 5) chiede, una volta aumentato il limite di St per le abitazioni rurali, che queste possano essere frazionate in due alloggi, dei quali uno solo sia destinato ad alloggio dell'operatore agricolo, mentre il secondo anche non aventi funzioni nell'attività agricola, rivedendo pertanto l'art. 7.5.1 c. 4;
- 6) chiede di consentire per gli edifici con funzione abitativa non agricola (civili abitazioni) il cambio di funzione con tutte quelle indicate in tab. 7.10 per gli edifici di valore storico-testimoniale;
- 7) con riferimento all'art. 7.6.2 chiede di prevedere per gli edifici con funzione abitativa non agricola (civili abitazioni) la possibilità di ampliare fino a 280 mq di St e di consentire, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di poter realizzare fino a 320 mq di St; la stessa previsione di ampliamento fino a 280 mq e nuova costruzione fino a 320 mq previa demolizione, chiede di poterla prevedere anche per gli edifici originariamente abitativi, dismessi a seguito di realizzazione di nuovo edificio abitativo di cui all'art. 7.6.3;
- 8) chiede di rendere ammissibile il recupero alle funzioni turistiche degli edifici dismessi dalla funzione produttiva agricola di cui all'art. 7.6.4;
- 9) chiede di rivedere l'art. 7.6.5 Edifici con funzione produttiva e commerciale, consentendo per le attività legittimamente insediate il subentro eliminando l'ultimo capoverso del c.1;
- 10) chiede, per gli edifici localizzati in aree a rischio di cui all'art. 7.7.1, di consentirne la demolizione e

ricostruzione, ampliando fino a 320 mq di St, spostando l'area di sedime fino a 500 m;

11) chiede di escludere dal conteggio della St dell'edificio abitativo (agricolo e non in territorio rurale) la superficie dei portici nel limite del 40% della St dell'edificio;

## Valutazione

- 1) Ritenuto opportuno salvaguardare gli interventi di recupero degli edifici anche in situazioni di aggregati sparsi, o lotti piccoli, si è valutato di modificare l'art. 7.3.2 al c. 1, inserendo la possibilità, per i soli interventi di recupero delle abitazioni in territorio rurale, di rispettare la distanza di 5 m dai confini di proprietà; restano salve le distanze dalle strade previste dal Codice della strada che è normativa sovraordinata e non può essere disattesa; l'osservazione è parzialmente accoglibile;
- 2) il 2° comma dell'art. 7.3.2 fa riferimento alla lett. c) c. 5 art. 36 della L.R. 24/2017 che recita esattamente come riportato nelle norme del PUG: "non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere, la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di riordino e accorpamento dei piccoli manufatti accessori"; è evidente che la legittimità del manufatto non incide sulla prescrizione, facendo riferimento alla sola tipologia di manufatti, definiti come "precari" e "leggeri"; discendendo da normativa sovraordinata il comma non può essere modificato, pertanto l'osservazione non è accoglibile;
- 3) Nell'ambito di più ampie valutazioni sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole e privi di valore storico-testimoniale nel territorio rurale, che rischiano l'abbandono, in conformità con i principi dell'art. 36 della L.R. 24/2017, si è ritenuto di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni anche differenti dalle attività agricole, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e solo qualora sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti. Tra queste funzioni si è valutato che, mentre gli usi ricettivi extra-alberghieri (affittacamere a1, ostelli a2 e case per ferie b4) siano tipologicamente compatibili solo con edifici con originaria funzione abitativa, le strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica (b5) possano essere insediate negli edifici esistenti, dismessi dall'attività agricola; altro impatto possono avere le funzioni alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere e centri benessere), che potranno essere insediate negli edifici con originaria funzione abitativa e negli edifici "specialistici" non più funzionali alle attività agricole, quali mulini, cantine, impianti di lavorazione e commercializzazione prodotti agricoli, è stato pertanto modificata la tabella all'art. 7.4.2 delle norme. L'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.
- 4) Il PUG, in conformità con i principi dettati dalla L.R. 24/2017, ammette la realizzazione di nuovi fabbricati in territorio rurale soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio dell'attività agricola e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti. Tale dispositivo normativo è finalizzato a contenere la dispersione insediativa al di fuori dal territorio urbanizzato, limitando i nuovi insediamenti allo stretto necessario alle attività agricole. Con l'art. 7.5.1 delle norme è stato valutato che la superficie di 80 mq per ciascun componente il nucleo familiare dell'operatore agricolo sia sufficiente a garantire un adeguato livello di qualità per la fruibilità e vivibilità degli alloggi in territorio rurale, tenuto conto anche della disponibilità di edifici di servizio alla produzione agricola, ed è stata inoltre prevista la superficie aggiuntiva pari a 60 mq per ciascun soggetto coabitante e coadiuvante l'attività agricola, ma non compreso nel nucleo familiare. Il dispositivo normativo si ritiene già adeguato alle finalità di tutela del piano e pertanto non si procede a modificare tale previsione. L'osservazione non è accoglibile
- 5) In linea con i principi della L.R. 24/2017, richiamati i contenuti del punto precedente, tra gli obiettivi del PUG è prioritario contenere la dispersione degli insediamenti residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, anche per frazionamento di unità immobiliari, poiché ciascun nuovo insediamento abitativo comporta un aggravio dei costi di mantenimento e di realizzazione delle infrastrutture e servizi che normalmente sono necessari alle abitazioni; oltretutto non si ravvede la necessità di creare un ulteriore alloggio, non destinato ad operatore agricolo, nella St abitativa destinata all'azienda agricola, quando è ammesso il riuso degli edifici abitativi già esistenti non più funzionali all'attività agricola, nonché la nuova

costruzione, oltre che il riuso, nei tessuti prevalentemente residenziali. Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accoglibile.

6) Gli usi riportati all'art. 7.10 fanno riferimento ai soli edifici di valore storico testimoniale, sia poiché li si ritiene compatibili con le caratteristiche tipologiche di tali fabbricati, sia per dare valore aggiunto a tali manufatti e incentivarne così il recupero. Per gli edifici di civile abitazione privi di valore storico-testimoniale, al fine di limitare la dispersione in territorio rurale di usi non connessi alle attività agricole che possono anche avere un carico urbanistico più alto e un impatto maggiore sull'ambiente e sulle infrastrutture, il recupero a talune funzioni è stato introdotto per quelle situazioni nelle quali sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, oltre al reperimento delle dotazioni di standard previsti. Al fine di disciplinare e regolare tali interventi è stato inserito l'art. 7.6.5 e contestualmente sono state ampliate le casistiche di recupero a funzioni differenti per il patrimonio edilizio esistente di cui alla tabella dell'art.

7.4.2. L'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile

7) Il PUG, in conformità con i principi dettati dalla L.R. 24/2017, ammette il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e per le civili abitazioni è ammesso il riuso, sia con interventi di ristrutturazione con ricostruzione volumetrica, che con interventi ricostruttivi nel limite della ST esistente. Tale dispositivo normativo è finalizzato a contenere la dispersione insediativa al di fuori dal territorio urbanizzato, lasciando comunque uno spazio sufficiente per gli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente, non connessi alle attività agricole. Il dispositivo normativo risulta già adeguato alle finalità di tutela del piano e contestualmente dell'incentivo al riuso dell'esistente anche in territorio rurale e pertanto non si ritiene di modificare tale previsione, né per gli edifici abitativi, né per quelli da recuperare ad uso abitativo di cui all'art. 7.6.3.

Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accoglibile.

8) Come già anticipato al punto 3) sono state fatte alcune valutazioni di ordine generale sul riuso degli edifici esistenti non più funzionali alle attività agricole che hanno condotto a ritenere di ampliare le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente per funzioni anche differenti dalle attività agricole, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e solo qualora sia verificata l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi; nel dettaglio delle funzioni alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere e centri benessere), queste potranno essere insediate negli edifici con originaria funzione abitativa e negli edifici "specialistici" non più funzionali alle attività agricole, quali mulini, cantine, impianti di lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, che per dimensioni meglio si prestano ad ospitare le strutture alberghiere, mentre difficilmente potrebbero essere destinati ad altri usi compatibilmente con i principi di tutela del territorio rurale; tale uso non è invece compatibile per tipologia con i depositi attrezzi e gli altri edifici produttivi agricoli non specialistici. L'osservazione è da ritenersi parzialmente accoglibile.

9) Le valutazioni conseguenti alla consistente presenza di edifici legittimamente insediati con svariati usi non connessi con le attività agricole, ha condotto ad una differenziazione di tali usi secondo livelli di impatto sul territorio, riguardo agli aspetti ambientali, paesaggistici, infrastrutturali. In particolare la Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" mette in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale. I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, sono stati oggetto di apposita schedatura. Conseguentemente è stato rivisto l'art. 7.6.5, ora 7.6.6, "Edifici con funzione produttiva c e commerciale e"; il rinnovato disposto normativo è costituito da 3 commi; per gli edifici oggetto di schedatura riportati al comma 1 e per le attività di cui al comma 2, viene incentivata la dismissione e delocalizzazione; per tali edifici è ammesso il mantenimento dell'attività in essere, anche con interventi manutentivi, ma non è ammesso, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio delle stessa in capo ad un'altra ditta, questo per evitare di perpetuare nel tempo l'attività ritenuta incompatibile con il contesto. Il terzo comma disciplina invece gli interventi ammessi per le attività, non compatibili con le attività agricole, ma non classificate come incongrue, legittimamente insediate in territorio rurale; per tali attività è ammesso il mantenimento dell'utilizzo autorizzato anche con modifica dell'intestazione dell'attività e sono consentiti interventi di manutenzione qualitativa. Per entrambi i tipi di attività (incongrue e incompatibili) è ammesso il recupero agli usi riportati nella tabella 7.4.2 a condizione che sia garantita l'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità

ambientale e territoriale degli insediamenti. Alla luce di quanto esposto l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile;

10) si richiamano le ragioni per escludere la possibilità di ampliamento delle abitazioni non connesse alle attività agricole, anche nei casi di nuova costruzione previa demolizione di un edificio esistente; premesso ciò si specifica che negli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita alla lett. f) della L.R 15/2013 e dall'art. 3 del DPR 380/2001 (lett. d), sono ricompresi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (¿); fatto salvo quanto previsto per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs.42/2004. Di conseguenza nei casi di ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione, non dovendosi obbligatoriamente rispettare il sedime dell'edificio esistente, è ammesso (per legge) lo spostamento del sedime medesimo, in altra area limitrofa posta al di fuori dell'area di rischio o dalla fascia di rispetto, in adeguamento alle condizioni di inedificabilità poste dal PUG o dagli strumenti o normative sovraordinate. Non appare opportuno specificare una distanza massima, poiché la valutazione dovrà basarsi sulla situazione particolare legata all'intervento. Tale valutazione da rimandarsi alla fase istruttoria dei titoli edilizi, non può essere prescritta dal PUG. Per le ragioni appena esposte l'osservazione non è accolta.

11) la definizione di St è riportata al punto 16 dell'allegato II alla DGR 922/2017 (Definizioni tecniche uniformi) e comprende tutte le superfici comprese nel profilo perimetrale dell'edificio, i portici sono pertanto ricompresi. Non è facoltà delle amministrazioni comunali disattendere la definizione come stabilita dalla disciplina regionale; l'osservazione non è accoglibile.

#### Esito

Parzialmente Accolta

#### Codice criterio

TR1,TR2

#### Elaborati modificati

Norme (n) art. 7.3.2, art. 7.4.2, art. 7.6.5, art. 7.6.6.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

87

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185360 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA PISIGNANO 237

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 603

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

- nell'art. 5.2.3 si precisa che la distanza minima dai confini di proprietà è di mt 5,00. Si chiede di indicare, come nel PRG 2000, i casi in cui è possibile effettuare sopraelevazioni di edifici esistenti con distanza minima di mt 3,00 in quanto utile nelle situazioni di piccoli lotti;
- Chiede di inserire la possibilità di realizzare piani interrati a servizio delle abitazioni esclusi dal conteggio della ST e non solo quelli destinati a parcheggi pertinenziali.
- Chiede di abbassare i limiti previsti del RIE nei vari casi di intervento (nuova, costruzione, ristrutturazione ricostruttiva) ritenendoli troppo stringenti;
- Chiede di aumentare le altezze massime indicate nell'art. 5.3.1 per gli edifici a prevalente funzione abitativa, portandole a 7.50 m per edifici a 2 piani, 11.00 m per edifici a 3 piani, 14.00 m edifici a 4 piani e per altezze maggiori di incrementare di 3.30 m a piano (invece di 3.20 m)
- Con riferimento alla pendenza massima delle falde riportata all'art. 5.3.1, chiede di prevedere la possibilità di realizzare anche coperture piane e non solo a falde;
- Sempre con riferimento all'art. 5.3.1 (edifici a prevalente funzione abitativa) chiede di cassare la dimensione minima degli alloggi;
- Chiede di prevedere per i tessuti a bassa densità una altezza massima corrispondente a 3 piani fuori terra (Hmax 11 m proposta);
- Chiede di eliminare le dotazioni territoriali e verde pubblico per tutti gli interventi diretti (rif. tabella 6.5.5) ritenendola una misura troppo gravosa per gli interventi di rigenerazione urbana
- Ritenendo il dispositivo normativo degli artt. 6.5.1 e 6.5.2, troppo penalizzante specie per gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva, chiede di : aumentare il numero dei piani massimi nei tessuti a bassa densità, per ottenere spazi destinati a garage nei piani terra da non conteggiarsi nella ST; chiede anche di modificare la norma prevedendo che per interventi i nuova costruzione e di ristrutturazione ricostruttiva uno solo dei parcheggi, da realizzare in funzione della dimensione degli alloggi, dovrà essere in struttura.

## Valutazione

- l'art. 5.2.3 stabilisce le distanze minime dalle strade e dai confini di proprietà per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione, fatto salvo quanto specificato nel seguito per specifici tessuti o funzioni. Il dispositivo normativo fa comunque salva la normativa sovraordinata, pertanto nel caso di demolizione di edificio esistente e ricostruzione (non necessariamente solo per ristrutturazione) si applica anche l'art. 10 ter della L.R. 15/2013 il quale stabilisce che "la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini" al comma 2 si specifica che "gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima degli edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti". Per quanto riportato all'art. 10ter della LR 15/2013, si ritiene non necessario prevedere un apposito dispositivo normativo nel PUG che disciplini ulteriormente le situazioni oggetto di osservazione, che pertanto non è accoglibile;

- L'incentivo concesso per la realizzazione di piani interrati destinati alla dotazione di parcheggi pertinenziali, è stato inserito al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'interno della sagoma dell'edificio in autorimesse chiuse ed evitare la proliferazione di piazzali a parcheggio. Non sono chiare le finalità alla base dell'incentivazione (mediante scomputo dalla ST) di locali interrati da destinarsi a servizio delle abitazioni. L'osservazione fa riferimento ad un eventuale uso improprio delle autorimesse, che verrebbero utilizzate come deposito. Invero si potrebbe pensare che i servizi nei locali interrati potrebbero venire utilizzati come locali abitabili, pur non avendone i requisiti igienici. Ad ogni modo la finalità della norma non può essere quella di prevenire abusi edilizi, ma quella già disposta di incentivare la realizzazione di parcheggi di pertinenza in spazi chiusi all'interno dell'edificio. L'osservazione non è accoglibile.

- RIE La modalità di valutazione del parametro viene rivista, intervenendo sui parametri di calcolo e prevedendo possibilità di deroghe per gli interventi sull'esistente per cui l'osservazione è parzialmente accoglibile

- Le altezze massime per i differenti tessuti residenziali sono state stabilite sulla base della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo, al fine di indirizzare un armonioso inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano esistente. Ritenuto comunque auspicabile garantire un certo margine per la progettazione di edifici comprensivi di piani sottotetto e/o di piani seminterrati, al fine di incentivare la rigenerazione per sostituzione dell'edificato specie se datato, si è ritenuto di aumentare l'altezza massima degli edifici abitativi nei tessuti portandola a :

- m 7,50 tessuti a bassa densità, città giardino
- m 11,00 tessuti identitari pianificati
- m 14,50 tessuti a media densità
- m. 25,00 tessuti a alta densità

E' stato inoltre introdotto un incremento aggiuntivo in caso di copertura a terrazzo piano che tenga conto del parapetto e delle coperture a giardino pensile: in questi casi le altezze massime vengono aumentate di 1,50 m per le coperture a terrazzo e di 1,80 per coperture a tetto verde. Per quanto specificato in precedenza, si ritiene l'osservazione accoglibile.

- Si è valutato di eliminare il limite di pendenza massima per le falde di copertura introdotto per gli edifici residenziali nei tessuti, al fine di consentire una più ampia possibilità di progettazione degli interventi in ambiti che non necessariamente hanno caratteristiche tipologiche consolidate, ma possono presentare anche una svariata stratificazione di tipologie architettoniche differenti, di conseguenza è ammissibile la realizzazione di coperture piane anche per gli edifici residenziali compresi nei tessuti. L'osservazione si ritiene accoglibile;

- Il dispositivo che stabilisce una dimensione minima degli alloggi in termini di S.T., è finalizzato a garantire un apprezzabile standard qualitativo per il taglio degli alloggi, si ritiene La richiesta di eliminare il dispositivo non è accoglibile.

- Il numero di piani stabilito per i tessuti ed il conseguente parametro di altezza massima, deriva dall'analisi della prevalenza tipologica degli edifici che costituiscono il tessuto medesimo. Nei tessuti a bassa densità è prevalente la tipologia di edifici con 1 -2 piani, non si ravvisa l'opportunità di concedere la realizzazione di

un piano in più in un contesto costruito di bassa elevatura. L'osservazione non è accoglibile;

- La L.R. 24/2017 all'art. 7 stabilisce come prioritaria la riqualificazione dell'ambiente costruito per "accrescere la vivibilità con la qualificazione e l'ampliamento dei servizi e delle funzioni strategiche ivi insediati". Tali finalità devono essere perseguite dai comuni nella redazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. In conformità a tali disposizioni sovraordinate, il PUG prevede che nei casi di "nuova costruzione", "ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione con incremento di carico urbanistico" "aumento delle superfici degli edifici" e "cambio d'uso urbanisticamente rilevante che determina aumento di carico urbanistico" devono essere reperite le dotazioni territoriali (Art. 6.3.5 c. 2 delle Norme). Il comma successivo del dispositivo specifica ulteriormente come le dotazioni vadano reperite solo sulla parte che ha subito incremento di carico urbanistico, o sulle parti nuove. Dalla lettura corretta delle Norme si rileva che la riqualificazione urbana richiesta dalla L.R. 24/2017 è riferita, nel PUG, alla sola porzione in aggiunta (come superficie o come carico urbanistico), rispetto all'esistente e non riguarda genericamente gli interventi diretti o le ristrutturazioni conservative. Il dispositivo si ritiene già adeguato alle disposizioni regionali e nel contempo garantisce quella sostituzione del patrimonio edilizio esistente che rimanga finalizzata alla riqualificazione energetica e sismica dei fabbricati, senza risultare gravosa in nessun caso, salvo quelli che prevedono un aumento di valore per modifica degli usi o incremento delle superfici o del numero di unità immobiliari. Alla luce delle valutazioni appena riportate, l'osservazione non è accoglibile.

- Nell'ambito di più ampie valutazioni sulla opportunità di incentivare la sostituzione del patrimonio edilizio esistente e contestualmente di rispettare gli indirizzi della strategia relativi al miglioramento della qualità urbana mediante la realizzazione di autorimesse interne alla sagoma dell'edificio piuttosto che in piazzali esterni, si è valutato di disciplinare più dettagliatamente nell'art. 6.5.2 le dotazioni di parcheggio pertinenziale per le funzioni abitative, nei differenti casi di intervento, inserendo la facoltà di realizzare un posto auto scoperto per gli alloggi di dimensioni maggiori a 50 mq di ST, oltre a quello coperto, nei soli casi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione per demolizione/ricostruzione con aumento di carico urbanistico. L'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile.

### Esito

Parzialmente Accolta

### Codice criterio

T1

### Elaborati modificati

Norme (N) art. 5.3.1, art. 6.5.2.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

88

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185370 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Calcinaro n. 2856

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 2339

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede che venga prevista la possibilità di ampliamento, anche per creazione di nuovi alloggi, per gli edifici abitativi inseriti nei tessuti produttivi o nei tessuti produttivi e commerciali. L'osservazione fa riferimento ad una zona con presenza di un insediamento produttivo risalente al PRG 85 in continuità con un insediamento di tipo produttivo-commerciale, più datato nel quale si inserisce un certo numero di abitazioni di antica datazione.

## Valutazione

Ai sensi della L.R. 24/2017 i tessuti sono stati individuati, a partire dal quadro conoscitivo, in base alle caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico-culturale, identificando tali parti di città al fine di una applicazione uniforme della disciplina nel tessuto, basandosi sullo stato dei luoghi costituito alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 stessa, senza tenere conto della cronologia di formazione del tessuto.

L'obiettivo del PUG per i tessuti qualificati come produttivi e commerciali (art. 5.9 e successivi delle Norme) è promuovere una evoluzione di questi tessuti verso uno standard di tipo APEA, con migliori prestazioni e qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture finalizzata alle imprese.

Alla luce di tali obiettivi, gli ampliamenti di funzioni abitative in questi tessuti sono ritenuti incompatibili, sia in quanto si potrebbero generare problemi di conciliabilità ambientale con le funzioni produttive-commerciali già in essere e con le eventuali loro future trasformazioni, sia in quanto tali ampliamenti residenziali si andrebbero ad inserire in situazioni già inadeguate in relazione alla scarsità di dotazioni idonee alle funzioni abitative (spazi verdi, servizi di quartiere, parcheggi pubblici), tipico invece dei tessuti a prevalente funzione abitativa già costituiti in altre parti della città.

Si rammenta comunque che in questi tessuti come in altri, per gli edifici abitativi esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, che da definizione prevede anche la demolizione e ricostruzione

fino alla volumetria esistente, intervento che consente comunque di riqualificare l'esistente in relazione alle più efficienti tecnologie energetiche e anti-sismiche, interventi di rigenerazione incentivati dal PUG e dalla L.R. 24/2017.

Alla luce di quanto sopra l'osservazione non può essere accolta.

**Esito**

Non Accolta

**Codice criterio**

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

89

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185836 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Faggeto, 20

Identificato al Catasto: Foglio: 236 Part: 56

## Oggetto osservazione

Cartografia Edifici vincolati Urbani e Rurali

## Sintesi della richiesta

Richiesta di eliminazione di vincolo conservativo su edificio rurale in via Faggeto di cui alla scheda 1656

## Valutazione

L'edificio, in discreto stato di conservazione, per le sue caratteristiche tipologiche, merita di essere conservato quale elemento testimoniale della edilizia rurale cesenate .

Non accoglibile

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

VUR4

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

90

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185622 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via Montaletto 620

Identificato al Catasto: Foglio: 44 Part: 7

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede la modifica dell'art. 7.6.3 prevedendo che gli edifici dismessi dalla originaria funzione abitativa agricola possano essere recuperati anche con interventi di ristrutturazione edilizia come definita ai sensi del DPR 380/01 consentendo quindi la possibilità della demolizione e ricostruzione ed eventuale riduzione superficie.

## Valutazione

In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), nell'intenzione di incentivare comunque, ove possibile, il recupero del patrimonio edilizio esistente ed al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative, più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti (DPR 380/2001 e LR 15/2013), consentendo pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente, all'art. 7.6.3. L'osservazione è accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N) art. 7.6.3

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

91

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185623 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Chiede di rivedere l'art. 7.6.2. Edifici con funzione abitativa non connessi alle attività agricole, come da art. 8.10.2. del PUG di Cesenatico.

## Valutazione

Le modifiche richieste riguardano principalmente l'inserimento della possibilità di ampliamento degli edifici di civile abitazione (fino al 20% della St esistente) anche con demolizione e ricostruzione con St incrementata. Si evidenzia che il PUG, in conformità con i principi dettati dalla L.R. 24/2017, favorisce nel territorio rurale gli interventi il recupero del patrimonio edilizio esistente per soddisfare le esigenze abitative e produttive principalmente delle aziende agricole ivi insediate. Ammette altresì il recupero degli edifici abitativi non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, sia con interventi di ristrutturazione con ricostruzione volumetrica, che con interventi ricostruttivi nel limite della ST esistente. Tale dispositivo normativo è finalizzato a contenere la dispersione insediativa al di fuori dal territorio urbanizzato, lasciando comunque uno spazio sufficiente per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non connessi alle attività agricole. Il dispositivo normativo risulta già adeguato alle finalità di tutela del piano e contestualmente dell'incentivo al riuso dell'esistente anche in territorio rurale e pertanto non si ritiene di modificare tale previsione, concedendo ulteriori superfici per usi differenti da quelli connessi alle attività agricole.

Alla luce di tali valutazioni l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

**Codice criterio**

TR2

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

92

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185620 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: OSSERVAZIONE A NORME DEL PUG

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Si propone una modifica alla norme del PUG art. 7.6.3 in quanto l'attuale non consente lo spostamento di fabbricati posti in fasce di rispetto stradale o in situazione di potenziale criticità per la sicurezza e l'incolumità pubblica, ammettendo solo interventi conservativi.

## Valutazione

In considerazione degli indirizzi dettati dalla L.R. 24/2017 (art. 36), nell'intenzione di incentivare comunque, ove possibile, il recupero del patrimonio edilizio esistente ed al fine di evitare l'abbandono di manufatti che per tipologia e dimensioni risultino compatibili con funzioni abitative, più che con quelle per la produzione agricola, si è ritenuto opportuno ampliare le possibilità di recupero di tali edifici, ammettendo pertanto anche l'intervento di ristrutturazione edilizia come definita dalle normative vigenti (DPR 380/2001 e LR 15/2013), consentendo pertanto anche la demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria esistente e della St esistente all'art. 7.6.3. L'osservazione è accoglibile.

## Esito

Accolta

## Codice criterio

TR1

**Elaborati modificati**

Norme (N), art. 7.6.3.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

93

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185803 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA PASTRENGO

Identificato al Catasto: Foglio: 81 Part: 132 - Foglio: 81 Part: 230

## Oggetto osservazione

Cartografia Tessuti

## Sintesi della richiesta

Proposta di inserimento di lotti edificabili (Tessuto Residenziale) in cambio di cessione di area per servizi adiacente il plesso scolastico di Villa Chiaviche (Scuola primaria).

## Valutazione

La proposta può essere eventualmente presentata all'Amministrazione sotto forma di Accordo Operativo a seguito dell'approvazione del Piano, art. 38 LR 24/2017, ma non è accoglibile in fase di formazione del piano.

## Esito

Non Accolta

## Codice criterio

NA1

## Elaborati modificati

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

94

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185808 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: via emilia ponente 2400

Identificato al Catasto: Foglio: 73 Part: 717

## Oggetto osservazione

Normativa Territorio Rurale

## Sintesi della richiesta

Si richiede la modifica del Comma 1 dell'Art. 7.6.5, cancellando dal paragrafo il seguente testo: "Alla Cessazione dell'Attività produttiva in essere non sono ammessi subentri". Visto il passaggio di tante aree polifunzionali del vigente PRG in "territorio Rurale" nelle previsioni del PUG, si ritiene che la limitazione, di cui si richiede la cancellazione, reca grossissimi danni economici alle attività esistenti

## Valutazione

La Relazione del Quadro Conoscitivo nella parte B "Sistema ambientale e Paesaggio" al punto B 5.9 "Edifici ed elementi incongrui e dissonanti in territorio rurale" contiene l'analisi degli edifici esistenti in territorio rurale e intende mettere in luce quelle situazioni in cui il manufatto o l'intero insediamento presentano elementi ed aspetti di particolare impatto paesaggistico e ambientale.

I complessi e gli insediamenti di maggiori dimensioni, più esposti e spesso localizzati in ambiti più fragili, quali le zone di tutela dei corsi d'acqua, sono stati oggetto di apposita schedatura. Solo per tali edifici - oltre che per attività connesse all'autotrasporto delle merci e logistica, nonché per le attività di rottamazione - trova applicazione l'art. 7.6.6 comma 1 come modificato che non ammette, alla cessazione dell'attività produttiva, il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta.

"Per gli edifici con funzione produttiva in essere, regolarmente autorizzati e insediati alla data di assunzione del PUG classificati come incongrui (Allegato B3), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Alla cessazione dell'attività produttiva in essere non è ammesso il riavvio della stessa in capo ad un'altra ditta. gli edifici potranno essere convertiti agli usi ammessi dalla tabella di cui all'art. 7.4.2 comma 1".

Per gli edifici produttivi regolarmente insediati nel territorio rurale che non siano stati censiti come "incongrui" trovano invece applicazione i commi 2 e 3 del medesimo articolo. L'OSSERVAZIONE SI RITIENE

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

TR1

**Elaborati modificati**

Norme

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

95

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185819 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA DELLA LARGA (PIEVESESTINA) 1436-1440

Identificato al Catasto: Foglio: 23 Part: 44-163

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Chiede di modificare l'art. 5.9.1. (tessuti produttivi), punto 5 (edifici a prevalente funzione abitativa), prevedendo la possibilità di ampliamenti una tantum su 2 piani (indipendentemente dall'altezza esistente), concedendo la possibilità di realizzare alloggi di almeno 120 mq ciascuno.

Chiede anche la possibilità (al medesimo punto dell'articolo) di realizzare ampliamenti una tantum pari al 20% (presumibilmente dell'esistente) e comunque non inferiore a 50mq per alloggio.

## Valutazione

Ai sensi della L.R. 24/2017 i tessuti sono stati individuati, a partire dal quadro conoscitivo, in base alle caratteristiche omogenee dal punto di vista funzionale, morfologico, ambientale, paesaggistico e storico-culturale, identificando tali parti di città al fine di una applicazione uniforme della disciplina nel tessuto, basandosi sullo stato dei luoghi costituito alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 stessa. L'obiettivo del PUG per i tessuti qualificati come produttivi (art. 5.9.1 delle Norme) è promuovere una evoluzione di questi tessuti verso uno standard di tipo APEA, con migliori prestazioni e qualificazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture finalizzata alle imprese. Alla luce di tali obiettivi, gli ampliamenti di funzioni abitative in questi tessuti sono ritenuti incompatibili, sia in quanto si potrebbero generare problemi di conciliabilità ambientale con le funzioni produttive-commerciali già in essere e con le eventuali loro future trasformazioni, sia in quanto tali ampliamenti residenziali si andrebbero ad inserire in situazioni già inadeguate in relazione alla scarsità di dotazioni idonee alle funzioni abitative (spazi verdi, servizi di quartiere, parcheggi pubblici), tipico invece dei tessuti a prevalente funzione abitativa già costituiti in altre parti della città.

Alla luce di quanto sopra l'osservazione non può essere accolta.

**Esito**

Non Accolta

**Codice criterio**

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

96

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185831 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo:

Identificato al Catasto: Osservazioni generali sul PUG con particolare riferimento al Quartiere Dismano

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

L'osservazione prende in considerazioni svariati argomenti attinenti : le norme di intervento nei tessuti con riferimento alle dotazioni di parcheggi, l'introduzione di standard fissi per la definizione delle compensazioni territoriali negli interventi di trasformazione, la definizione delle modalità di spesa degli oneri di costruzione, il ripristino di previsioni edificatorie espansive previste nel PRG; la regolamentazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale .

## Valutazione

1. In merito al regolamento edilizio, preso atto che quello pubblicato è solo uno stralcio contenente alcune declaratorie, si chiede che il Quartiere venga consultato in fase di redazione dello stesso al fine di rappresentare le peculiarità e le esigenze del quartiere Dismano.

Se ne terrà conto in fase di elaborazione del Regolamento

2. Le regole applicative del territorio urbanizzato appaiono frammentate nelle norme del PUG e talvolta non chiare (vedi dotazioni parcheggi privati: cosa si intende "di preferenza" relativamente ai parcheggi in struttura); si chiede un riordino delle stesse e una loro chiara determinazione.

ACCOGLIBILE mediante modifica dell'art. 6.5.2

3. Per i nuovi insediamenti fuori dal territorio urbanizzato, con particolare riferimento a quelli produttivi, che negli anni precedenti hanno già fortemente impattato sul quartiere Dismano, si evidenzia che non c'è indice perequativo e che le norme del PUG in merito alle misure di compensazione rimandano ad una strategia non misurabile e quantificabile e che anche la VALSAT è procedura discrezionale in merito alle misure compensative. Si chiede l'introduzione di norme compensative chiare, prescrittive e con indici minimi di compensazione.

NON ACCOGLIBILE, la definizione delle misure compensative è fortemente influenzata dalla natura degli interventi e dalla loro localizzazione. Considerato che il PUG non individua a priori gli interventi e la loro precisa perimetrazione non è possibile la definizione di standard compensativi teorici

4. Con riferimento anche al punto precedente, visto anche il disagio vissuto dai residenti che convivono con traffico di mezzi pesanti ed elevato inquinamento acustico ed ambientale che sono conseguenze della "vocazione" industriale e logistica del quartiere Dismano, riteniamo sia doveroso vincolare una significativa quota parte dei proventi degli oneri di urbanizzazione, delle misure compensative e delle dotazioni territoriali all'utilizzo nel quartiere in cui vengono generati per consentire manutenzioni di opere e/o infrastrutture pubbliche, investimenti e iniziative per i residenti. Si chiede in sintesi, una chiara norma nel PUG di attribuzione di una sostanziale quota dei fondi derivanti dall'attività edilizia/urbanistica al quartiere che li genera.

NON PERTINENTE, in quanto il PUG non è uno strumento di programmazione finanziaria di spesa

5. Sempre in merito agli interventi espansivi si chiede l'introduzione di una norma chiara atta a determinare se il maggior carico urbanistico possa essere assorbito dalle infrastrutture esistenti, in mancanza l'intervento dovrà essere concesso solo a fronte di adeguamenti infrastrutturali (strade, reti sottoservizi, ecc.).

NON ACCOGLIBILE, ciascun intervento di trasformazione complessa è accompagnato da una valutazione di sostenibilità; tale strumento definirà gli eventuali adeguamenti infrastrutturali necessari differenziati per singolo intervento e relativa localizzazione.

6. In alcune località, all'interno del centro abitato, sono state eliminate aree edificabili che al netto della LR 24/2017, che lasciano "vuoti urbani" che appaiono in contraddizione con la strategia del PUG. Si chiede il ripristino delle previsioni del PRG.

NON ACCOGLIBILE, in quanto l'eliminazione di comparti non attuati per i quali non siano stati presentati i relativi piani attuativi deriva da un obbligo normativo derivante dalla LR 24/2017

7. Preso atto del limite di consumo di suolo massimo del 3% (pari a circa 75 ettari) e visto che per conformazione e vocazione il quartiere Dismano è e sarà fortemente soggetto ad interventi di espansione produttiva/logistica in zona agricola si chiede l'introduzione di una norma di "desigillazione dei suoli" che mitighi la cementificazione che consegue a tali interventi espansivi.

NON ACCOGLIBILE l'introduzione di una norma generica che a fronte di nuovi interventi contenuti nel 3% obblighi la desigillazione di altri ambiti urbani

8. Stante che molte persone nel Dismano vivono in "territorio agricolo" segnaliamo che sono fortemente limitati gli interventi edilizi sul recupero del patrimonio esistente. Col PUG e col concetto di "consumo di suolo zero" al di fuori del territorio urbanizzato (ossia per tutte le costruzioni fuori dai cartelli identificativi delle località (Pievesestina, San Cristoforo, Sant'Andrea, ecc) gli interventi di manutenzione e ristrutturazione sugli immobili sono stati fortemente limitati (es. costruzione di piccole casette per gli attrezzi in giardino oppure, in molti edifici, non si può ristrutturare attraverso demolizione e ricostruzione ma si devono mantenere in piedi muri pericolanti). Si propone (come ha recepito il Comune di Bertinoro) di chiedere garanzie sul mantenimento della tipologia dell'edificio lasciando però libera la ricostruzione che consentirebbe, tra l'altro, anche l'adeguamento sismico dell'edificio, ad oggi è consentito un maquillage dell'edificio ma non un intervento risolutivo dal punto di vista sismico e di contenimento energetico.

Si evidenzia che in territorio rurale sono già ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche la demolizione e ricostruzione come regolata dalle leggi statale e regionale.

**Esito**

Parzialmente Accolta

**Codice criterio**

NA1,T1,TR2

**Elaborati modificati**

norme

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

97

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185853 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: Via Calcinaro 2145

Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Cartografia Attività Produttive extra agricole in territorio rurale

## Sintesi della richiesta

Ex area polifunzionale in via Calcinaro ora attività produttiva in Territorio rurale. Richiesta inserimento nel PUG come Tessuto produttivo. Vedi anche oss.ni 13,17,212,22,27,36,38,39,47,67,113,116.

## Valutazione

Trattandosi di attività produttiva isolata nel Territorio rurale non è possibile riconoscere il Tessuto produttivo in quanto contrasta con l'art. 32 della LR 24/2017. Parzialmente accoglibile con la modifica normativa dell'art. 7.6.5 ora riscritto come art. 7.6.6.

## Esito

Parzialmente Accolta

## Codice criterio

AP1,NA1

## Elaborati modificati

Norme: art. 7.6.5 ora 7.6.6

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

98

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185854 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA  
Indirizzo: Centro storico  
Identificato al Catasto:

## Oggetto osservazione

Normativa Tessuti

## Sintesi della richiesta

Città storica Art. 5.5.3 comma 12

- 1) si chiede di specificare che il limite del 5% sia riferito solo agli abbaini come l'interpretazione letterale porterebbe a ritenere;
- 2) relativamente ai terrazzi in vasca di cui al comma citato : - si rileva come il combinato disposto del doppio limite relativo alla superficie misurata in falda non superiore al 10% e allo sviluppo lineare dell'intervento non superiore al 50% del fronte dell'edificio, rischi di annullare, di fatto, la stessa facoltà prevista dalla norma;
- 3) relativamente al limite previsto all'ultimo punto del comma citato, la profondità del terrazzo non superi i 3 metri e il medesimo sia collocato in modo tale da non interessare i primi 2 metri dalla gronda e gli ultimi 2 metri dal colmo, la cui ratio va individuata nella finalità di evitare che eventuali tipologie di intervento siano visibili dalla quota del piano stradale (o piano terra), si rileva come questo limite non debba trovare applicazione nelle fattispecie nelle quali la configurazione costruttiva del vano, in cui si intende realizzare il terrazzo in vasca, impedisce la visibilità dell'apertura dal piano stradale.
- 4) si chiede di specificare nelle norme tecniche, che, all'interno delle aree cortilizie, sia consentito realizzare, nel rispetto delle relative prescrizioni normative, posti auto pertinenziali rispetto all'immobile.

## Valutazione

Al fine di promuovere anche in centro storico la formazione di piccoli spazi esterni alle unità abitative quale forma di qualificazione delle condizioni di vivibilità si ritiene di modificare l'art. 5.5.3 comma 12: relativamente agli abbaini a piano di falda di dimensioni non superiori a 2 mq. ognuno, e che non riguardino più del 10% della superficie della falda interessata; relativamente ai terrazzi in vasca: negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo è consentita altresì la realizzazione

di terrazzi incassati nella copertura con le seguenti prescrizioni:

l'intervento non interessi la falda prospiciente la strada o gli spazi pubblici;

la superficie misurata in falda non sia superiore al 20% della medesima;

l'intervento abbia uno sviluppo lineare non superiore al 50% del fronte dell'edificio;

la profondità del terrazzo non superi i 3 metri e il medesimo sia collocato in modo tale da non interessare il primo metro dalla gronda e l'ultimo metro dal colmo.

Non si rileva la necessità di inserire una norma che specifichi le utilizzazioni consentite nelle aree cortilizie peraltro normate all'art. 5.5.4 "Spazi scoperti"

### Esito

Parzialmente Accolta

### Codice criterio

CS1

### Elaborati modificati

Norme

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

99

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185855 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA RAVENNATE ANGOLO CERCHIA DI SAN GIORGIO

Identificato al Catasto: Foglio: 78 Part: PC 2635 - Foglio: 78 Part: PC 2636 - Foglio: 78 Part: PC 2640 - Foglio: 78 Part: PC 2641

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Chiede di specificare sullo schema di assetto riportato nella strategia per l'area dell'ex stabilimento Apofruit, su via Ravennate, che trattasi di una mera schematizzazione di prestazione urbanistica non rigidamente determinato

## Valutazione

All'art. 1.2 dell'elaborato S "strategia" viene specificato che i contenuti stessi dell'elaborato individuano tra l'altro l'assetto spaziale di massima degli interventi, i criteri e le regole per le trasformazioni diffuse (interventi diretti) e i progetti complessi (accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica, ecc.); appare di conseguenza superfluo ribadire lo stesso concetto sulla singola scheda per l'area particolare, essendo così impostata tutta l'elaborazione della strategia.

Non si entra nel merito della proposta di progetto urbanistico di massima allegata all'osservazione, non essendo questa la sede per valutare eventuali proposte progettuali. L'osservazione è valutata come non pertinente, in quanto gli elaborati del piano contengono già quanto richiesto.

## Esito

Non Pertinente

## Codice criterio

NP

**Elaborati modificati**

Nessuno.

# Osservazioni al PUG Cesena-Montiano

## Osservazione

100

## Protocollo

Comune: Cesena

N: 2021/185857 data: 27-12-2021

## Immobile di riferimento

Comune: CESENA

Indirizzo: VIA RAVENNATE ANGOLO CERCHIA DI SAN GIORGIO

Identificato al Catasto: Foglio: 78 Part: PC 2635 - Foglio: 78 Part: PC 2636 - Foglio: 78 Part: PC 2640

## Oggetto osservazione

Proposte e/o considerazioni non riferite ad elaborati del piano

## Sintesi della richiesta

Propone che il PUG preveda nella determinazione del RIE la possibilità di valutare in maniera differente la ridotta permeabilità generata dalla installazione di un impianto di tipo "geotermico orizzontale" o "sistema canadese" in modo da renderla una tecnologia ammissibile a fronte di una ridotta permeabilità profonda del suolo.

## Valutazione

Il RIE è un indicatore di qualità ambientale che tiene conto non solo della mera permeabilità del suolo, ma anche rispetto alla sistemazione dell'area, delle piantumazioni, dei materiali utilizzati, ecc. A tal scopo sono incentivate anche soluzioni che riguardano non solo i materiali esposti alle acque meteoriche, ma anche le tecnologie che incentivino il recupero riuso delle acque meteoriche e la piantumazione e l'inverdimento pensile. Non si può stabilire a prescindere che una soluzione tecnologica come quella proposta debba essere considerata accettabile in ogni modo, ma va rimandato alla fase di progettazione definitiva degli interventi la verifica dell'impatto di tale impianto sull'indice RIE, progettando in maniera mirata le soluzioni compensative (maggiore verde alberato, coperture verdi, materiali permeabili). La verifica è pertanto demandata alla fase del titolo edilizio e non può essere recepita nelle disposizioni generali del PUG. Alla luce delle considerazioni innanzi esposte l'osservazione non è accoglibile.

## Esito

Non Accolta

**Codice criterio**

T2

**Elaborati modificati**

Nessuno.